Author:
Sodovskii, Gustav Gustavovich
Title:
Zur Einführung in die gebäude- und...
Place:
Leipzig
Date:
1910

95-82336-14

MASTER NEGATIVE #

COLUMBIA UNIVERSITY LIBRARIES
PRESERVATION DIVISION

BIBLIOGRAPHIC MICROFORM TARGET

ORIGINAL MATERIAL AS FILMED - EXISTING BIBLIOGRAPHIC RECORD

Sodovskii, Gustav Gustavovich, 1860-
Zur einführung in die gebäude- und grundbesteuerung (immobilienbesteuerung); eine volkswirtschaftliche und finanzwissenschaftliche studie, von dr. Gustav Sodoffsky ... Leipzig, Hirschfeld, 1910.
180 p. 24 cm.

Bibliography: p. ꞏ133ꞏ-147.

RESTRICTIONS ON USE:

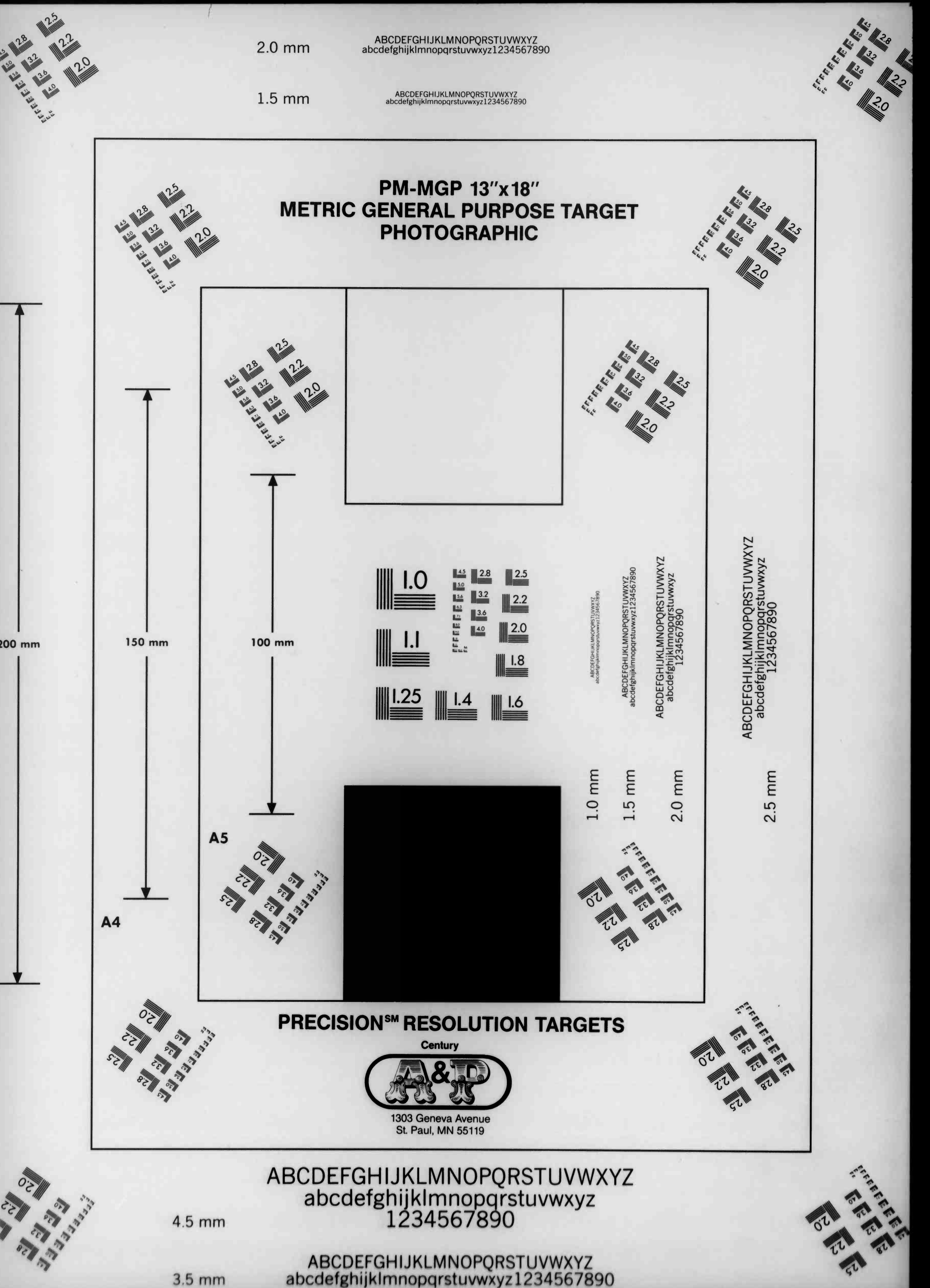
TECHNICAL MICROFORM DATA

FILM SIZE: 35mm REDUCTION RATIO: 12x IMAGE PLACEMENT: IA (IIA) IB IIB

DATE FILMED: 1-27-95 INITIALS: PB

TRACKING # : 04234

FILMED BY PRESERVATION RESOURCES, BETHLEHEM, PA.



2.0 mm
ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ
abcdefghijklmnopqrstuvwxyz1234567890
1.5 mm
ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ
abcdefghijklmnopqrstuvwxyz1234567890
PM-MGP 13"x18"
METRIC GENERAL PURPOSE TARGET
PHOTOGRAPHIC
200 mm
150 mm
100 mm
A5
A4
1.0 mm
1.5 mm
2.0 mm
2.5 mm
PRECISION℠ RESOLUTION TARGETS
Century
A&P
1303 Geneva Avenue
St. Paul, MN 55119
4.5 mm
ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ
abcdefghijklmnopqrstuvwxyz
1234567890
3.5 mm
ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ
abcdefghijklmnopqrstuvwxyz1234567890

Zur

Einführung in die Gebäude-

und

Grundbesteuerung

(Immobilienbesteuerung).

Eine volkswirtschaftliche und finanzwissenschaftliche Studie.

Von

Dr. Gustav Sodoffsky

St. Petersburg.



Leipzig.

Verlag von C. L. Hirschfeld.

1910.



Zur

Einführung in die Gebäude-

und

Grundbesteuerung

(Immobilienbesteuerung).

Eine volkswirtschaftliche und finanzwissenschaftliche Studie.

Von

Dr. Gustav Sodoffsky

St. Petersburg.



Leipzig.
Verlag von C. L. Hirschfeld.
1910.

Inhalt.

Vorwort.

Die vorliegende Arbeit bildet eine volkswirtschaft- und finanzwissenschaftliche Einführung in das Studium der Immobilien- und Gebäudebesteuerung und ist bei meinen Studien über die Immobilien-(Gebäude- und Grund-)steuer Rußlands entstanden. Den Hauptsachen nach, wenngleich auch dem Inhalte nach nicht kongruent, ist diese Arbeit bereits im Jahre 1901 in russischer Sprache erschienen (Sodoffsky: „Zur Frage der Besteuerung der Immobilien und Gebäude vom Standpunkte der politischen Oekonomie und Finanzwissenschaft", St. Petersburg 1901).

Die günstige Aufnahme, die meiner kleinen Abhandlung damals in Rußland zu Teil geworden ist, veranlaßt mich dieselbe auch in deutscher Sprache, in welcher sie ursprünglich von mir verfaßt worden ist, erscheinen zu lassen, nachdem ich sie inzwischen noch bedeutend bearbeitet habe. Die Arbeit gewährt Einblick in die hauptsächlichsten Zusammenhänge der Immobilien- (Gebäude- und Grund-)besteuerung mit verschiedenen Gegenständen der Volkswirtschaftslehre und Finanzwissenschaft, die im Rahmen dieser Arbeit aber nur allgemeiner behandelt werden konnten.

Gern hätte ich zu dieser Schrift auch das Werk des u. a. durch seine Abhandlungen auf dem Gebiete der Gebäudebesteuerung bekannten, italienischen Professors A. Puviani: „Questioni preliminarii ad uno studio dell' imposta sui fabrikati", Bologna, 1889, benutzt, doch habe ich wegen der entstandenen, nicht unbedeutenden, sprachlichen Schwierigkeiten von diesem Plane Abstand genommen.

Die vorliegende Abhandlung wird, wie ich hoffe, dazu beitragen das Verständnis für das ganze Thema der Immobilien- (Gebäude- und Grund-)besteuerung zu vertiefen, wird die Bedeutung des ganzen Problems mehr in's Licht rücken und einigermaßen erkennen lassen, wie sich in demselben „alles zum Ganzen webt, eins in dem andern wirkt und lebt."[1])



1. Einleitung.

Beim Studium der Besteuerung der Gebäude gelangt man u. a. zu einer ganzen Reihe von volkswirtschaftlichen Fragen, was sich einerseits aus dem Thema an sich, andererseits aber aus der nahen Verwandschaft erklärt, die zwischen der Finanzwissenschaft und der Volkswirtschaftslehre überhaupt besteht.

Zunächst erschien es geboten, etwas die Städte zu behandeln, da sie es sind, in welchen in erster Linie Gebäudeerträge, stark steigende Gebäude- und Grundwerte etc. entstehen und dieselben das Hauptgebiet für die Immobilien- oder Gebäudebesteuerung bilden. Da die Besteuerung der Gebäude gewöhnlich entweder nach den Erträgen oder nach dem Wert derselben stattfindet, so war eine Behandlung dieser Themata angezeigt. Hieran schließen sich dann Untersuchungen über die Preisgestaltung und zwar, weil Beiträge, welche von Immobilien- und Hausbesitzern erhoben werden, ja Arten von Preisen bilden und, um etwa zu eruieren, ob man es in den Gebäude- und Wohnungspreisen tatsächlich, wie das häufig angenommen wird, mit Monopolpreisen zu tun hat.

Da in den Erträgen und im Wert von Immobilien und Gebäuden die Grundrente einen äußerst wichtigen Bestandteil bildet, so muß auch dieser Gegenstand zur Besprechung gelangen, auch muß die Gebäuderente und die Beziehung dieser Rente zum Kapitalpreise berührt werden. Daran knüpfen sich dann unwillkürlich auch Betrachtungen über das Privateigentum an Grund und Boden, welches in großem Maße zur Bildung einer hohen Grundrente beiträgt, über Bodenreform — Konfiskation der Grundrente etc. — den unverdienten Konjunkturengewinn, seine Besteuerung und die Bauplatzfrage. Ehe man zu den einzelnen Fragen der Besteuerung der Gebäude übergeht, muß man sich u. a. auch über die in Betracht kommenden zu allgemeinen Besteuerungsprinzipien und verschiedenen Gesichtspunkte klar sein, die rationeller und gerechter Weise bei der Besteuerung der Gebäude in Betracht kommen.

Kurze Behandlungen etwa dieser Fragen scheinen mir als Präliminarien zum Studium der Gebäude- und Immobilienbesteuerung erwünscht zu sein. Notwendig erscheint eine Uebersicht über die bestehenden Immobilien- und Gebäudesteuerarten, d. h. eine Klassifikation. Bei den einzelnen Gegenständen wird dann der Zusammenhang derselben mit dem Thema der Gebäude- und Grundbesteuerung und bezw. auch unter einander noch stärker hervortreten.

2. Städte. Begriff, Arten, Existenzbedingungen, Zug nach der Stadt, Wachstum, Städte als Hauptsteuergebiete etc.

I. Im ökonomischen Sinne versteht man nach Sombart[2]) unter einer Stadt eine Ansiedlung von Menschen, die für ihren Unterhalt auf die Erzeugnisse fremder landwirtschaftlicher Arbeit angewiesen sind.

Damit scheidet nach demselben eine ganze Menge stadtähnlicher Ansiedlungen von vornherein aus der Betrachtung aus: jene Zwitter, die deutsch als „Landstädte“ bezeichnet werden, in denen ein großer Teil der Bevölkerung noch selbst den Boden bearbeitet; — die Gebilde des Mittelalters, wie sie von Bücher geschildert worden sind; — Riesenstädte des orientalischen Altertums wie Ninive und Babylon[3]), — altindische Großgemeinwesen nach Art Kalkuttas[4]), dem modernen Teheran und drgl.[5])

So verdienstvoll es wäre eine ökonomische Definition der Städte zu eruieren (auf derselben sollten sich dann juristische Rechte aufbauen), so erscheint die obige aber doch leider noch nicht recht zutreffend. Zunächst hätte schon, um Uebertreibung zu vermeiden, gesagt werden müssen „vorzugsweise auf die Erzeugnisse etc. angewiesen sind“, denn die an den Konturen der Städte lebenden und zur städtischen Bevölkerung gehörigen Familien leben doch oft z. T. von den Erzeugnissen ihrer landwirtschaftlichen Arbeit.

Die Berechtigung eines solchen Kriteriums leuchtet nicht gut ein.

Durch ein einziges Merkmal dürfte sich das, was man sich heute unter einer Stadt vorstellt, wohl auch nicht charakterisieren lassen.

Ihrer Entstehung nach ist eine Stadt nach Ratzel[6]) eine Aufstanung von Menschen, hervorgerufen durch Boden von ungewöhnlicher Fruchtbarkeit oder großem Reichtum an nutzbaren Mineralien, noch öfter aber durch eine Hemmung ihrer Wege und der Verkehrswege ihrer Güter. (Diese Hemmung ist in vielen Fällen natürlicher Art. Der Verkehr trifft auf das Wasser des Meeres, der Seen, der Flüsse, der Sümpfe, es entsteht ein Halt, wo er auf das Schiff, auf die Fähre, die Brücke, den Damm übergehen muß, und aus diesem Halt wird die Stadt. Aehnliche Hemmungen erleidet der Verkehr beim Uebergang aus dem Gebirge in die Ebene, aus der Wüste in das Kulturland, dem Walde in die Steppe. Wo Wege sich kreuzen, entstehen ebenfalls Menschenansammlungen, die dauernd werden, wo die Kreuzungspunkte ganz von selbst zu Rastpunkten nach langer Reise werden müssen).

II. Die Einteilung der Wohnorte in städtische und ländliche ist (etwa abgesehen vom Kriterium der Bevölkerungszahl) schwierig, da es dazu vielfach an charakteristischen Merkmalen fehlt. Die Merkmale, die früher die Städte von Dorf- und Landgemeinden unterschieden, bestehen heutzutage meistens nicht mehr. Einfassungen von Städten durch Gräben, Tore und Mauern[7]), gibt es in der Regel nicht mehr, das ausschließliche Marktrecht der Städte, das Recht zunftmäßigen Gewerbebetriebes der Städte u. s. w. ist beseitigt, die meisten Unterschiede, welche einst in rechtlicher und wirtschaftlicher Hinsicht in Bezug auf die Bewohner von Stadt und Land bestanden, sind nicht mehr vorhanden.

Die rechtliche Qualität einer Ortschaft als städtische Gemeinde kann hier nicht allein maßgebend sein, denn es gibt große Dörfer städtischen Charakters (bei manchen Großstädten — Vorstadtdörfer) und Ortschaften mit Stadtrechten, die rein ländlichen Charakters sind und nur wenige hundert Einwohner haben. Städte und Land je nach der vorwiegend gewerblichen oder landwirtschaftlichen Beschäftigung, wie es in der Sozialwissenschaft geschah, zu

trennen, ist in der Gegenwart nicht mehr zutreffend, da die Großgewerbe auf dem Lande sich immer mehr verbreiten. Häufig geht nämlich in neuerer Zeit die sog. Hausindustrie in's Großgewerbe über, industrielle Anlagen, die nur in Städten bestanden, werden (infolge der billigen Grundpreise auf dem Lande und der Entwicklung der Transport- und Verkehrsmittel) auch auf dem Lande angelegt, die technischen Nebengewerbe der Landwirtschaft blühen immer mehr und mehr auf. Auch fehlt es ja vielfach an zuverlässigen statistischen Daten über die gewerbliche Beschäftigung in den Ansiedlungen. Bevölkerungsdichtigkeit ist ein sehr äußerliches und unvollkommnes Merkmal zur Unterscheidung von Stadt und Land, die Bevölkerungszahl, wenn auch äußerlich und unvollkommen wohl das einfachste.

In der Statistik werden nach französischem Beispiel (v. J. 1846), alle Orte von 2000 (in Belgien von 5000) und mehr Bewohnern als Städte, alle kleineren als ländliche Ortschaften behandelt (seit 1887 durch das „Intern. Statist. Institut“).

Eine Einigung über die zur Unterscheidung von großen, mittleren und kleinen Städten erforderliche Bevölkerungszahl, dürfte um Vergleiche gut durchführen zu können, wohl sehr erwünscht sein.

Sombart[8]) unterscheidet:

1) Eine industrielle Teilstadt, die Arbeiterstadt, mit stark aktiver Unterhaltsbilanz, weil sie viel mehr Wert an Industrieprodukten ausführt, als sie zum Unterhalt ihrer Bevölkerung bedarf — die moderne kleine Mittelstadt;

2) die industrielle Vollstadt, in der ein großer Teil des in ihr gewonnenen Unternehmerprofits verzehrt wird, deren Unterhaltsbilanz meist gerade ohne Saldo abgeschlossen wird — die moderne große Mittelstadt;

3) die Handels- und Verkehrsstadt, deren Existenz nur wesentlich auf dem Handelsprofit im weiteren Sinne, d. h. einschließlich des Verdienstes an Transport, Spedition, Lagerung etc. der Güter beruht;

4) die Großstadt, die Industrie-, Handels- und Verkehrsstadt, kapitalistisches Dispositionslager, vor allem auch Konsumtionsstadt[9]) ist und zwar um so mehr wird, je größer sie ist, dank ihrer Funktion als Provinzial-, Landes- oder Reichszentrale für Kreditgeschäfte und Mehrwertkonzentration. Ihre Bilanz hat eine Tendenz zur fortschreitenden Passivität, ihre Wachstumsenergie hängt von der Schnelligkeit ab, mit der sie ihre Konsumtionskraft auszudehnen vermag;

5) die reine Konsumtionsstadt mit der passivsten Unterhaltsbilanz, gleichzeitig meist die reichste Stadt, wird in annähernder Vollendung dargestellt durch den Typus der reinen Residenzstadt, wie Potsdam oder der Pensionspolis Wiesbaden.

III. Die ökonomischen Existenzbedingungen der Städte im allgemeinen sowie der modernen, zumal der Großstädte im besondern, sind in sachliche und persönliche zu unterscheiden. Unter den sachlichen ist besonders zu nennen: die Ermöglichung des Unterhaltes wachsender städtischer Bevölkerungsmassen, oder das entsprechende Wachstum eines Surplusprodukts der Landwirtschaft. Ein solches kann beschafft werden: 1) durch die zunehmende Ergiebigkeit der landwirtschaftlichen Produktion, 2) durch zunehmende Ausweitung des Unterhaltsgebietes.

Persönliche Existenzbedingungen der Stadt sind vor allen die Möglichkeit über Menschenmassen zu verfügen, die das Material der sich rasch ausdehnenden Städte bilden können.

Dieses Menschenmaterial verdankt seine Entstehung nur zu einem geringen Teil dem natürlichen Wachstume der Städte. Die vielfach stattgefundene bedeutende Zunahme der Städte hätte ohne Inanspruchnehmung eines Teiles des Geburtenüberschusses der von vom platten Lande Eingewanderten nicht stattfinden können. Die Theorie Hansens[10]) von dem Aus-

sterben der städtischen Bevölkerung und ihrer Ersetzung durch die ländliche, sowie die Entwickelung dieser Theorie durch Ammon[11]) dürfte als durch Kuczinski[12]) widerlegt gelten.[13])

IV. Der Zuzug in die Städte dürfte heutzutage nicht als eine Existenzbedingung für dieselben gelten.[14])

Ueber den sog. „Zug nach der Stadt" ist bekannt, daß er sich in der Regel in folgender Art zu gestalten pflegt:

1) Die Zuwanderung erfolgt in die nächstgelegene Stadt; 2) die Wanderung findet vielfach vom Lande in die Kleinstadt und aus dieser in die Mittel- und Großstadt statt; 3) der Qualität nach gehören insbesondere die in die Großstadt einwandernden Personen entweder den obersten Schichten gelernter Arbeiter oder völlig ungelernten Arbeitern (Tagelöhner, Mädchen) an. Erstere liefern die Klein- und Mittelstadt, letztere das Land; 4) die Zuwanderung erfolgt meist in jugendkräftigem Alter zwischen 20 und 25 Jahren und 5) die Zuwandernden sind eher ledig als verheiratet (woher die Städte eine überdurchschnittliche Besetzung der Gruppe der Ledigen aufweisen). Hauptzuzugsmonate bilden nach den Studien Allendorfs[15]) für Halle a. S. die Monate April und Oktober. Es ist wahrscheinlich, daß die Gründe der Wanderbewegung nach der Stadt außer den vorteilhafteren, zahlreicheren, oft leichteren Erwerbsgelegenheiten, den Zerstreuungen, Anregungen und Vergnügungen, die sie bietet, dem Bedürfnis nach individueller Freiheit oder, besser gesagt, größerer individueller Freiheit entspringt, die doch wenigstens z. T. durch unabhängigere Stellungen, als sie bisher bekleidet wurden, erreicht wird (nach Sombart[16]) ist das Freiheitsideal Massenideal geworden und zwar durch die moderne Verkehrsentwicklung). Im allgemeinen wird man aber m. E. nicht fehlgehen, die Ursachen der Einwanderungen in die Städte in erster Linie in der Hoffnung auf Verbesserung der materiellen Verhältnisse und allem, was damit in Verbindung steht, zu suchen. Auf dem Lande scheint gegenwärtig auch ein Teil der Bevölkerung schwerer beschäftigt werden zu können, als in Städten. Nicht bloß Handelsstädte, sondern besonders Industriestädte sind es, die eine ungeheure Anziehung auf Zuwanderung ausüben. Daß ein Abströmen der ländlichen Bevölkerung in die Städte in weit geringerem Maße als gegenwärtig stattfindet, ist etwa im Interesse der Landwirtschaft, die gegenwärtig sehr unter Arbeitermangel zu leiden hat, gewiß erwünscht.

Der „Zug nach der Stadt", der eine gewaltige Vermehrung der Bevölkerung unserer Städte, besonders unserer Großstädte zur Folge hat, bildet eine durchaus moderne Erscheinung. Ein ähnliches beständiges Zuströmen der ländlichen Bevölkerung in die Städte ist nur noch einst in den Stadtrepubliken des alten Griechenlands sowie zur Kaiserzeit in Rom sowie im späteren Mittelalter, insbesondere im XIV. und XV. Jahrhundert, beobachtet worden, jedoch hat es auch nicht annähernd in dem Maße stattgefunden, wie es heutzutage in vielen Staaten der Fall ist. Kurz vor dem dreißigjährigen Kriege, der der Kulturentwicklung Deutschlands ein Hemmnis bildete, hat dort keine Stadt mehr als 60,000 Einwohner aufzuweisen. Großstädte im modernen Sinne existierten in jener Zeit nicht. Durch das bedeutende Anwachsen der Bevölkerung der Großstädte ist die Frage einer planmäßigen Erweiterung der Bebauungsgebiete (Stadterweiterung) von besonderem Interesse geworden.[17])

Infolge der wachsenden Einwanderung in die Stadt und zunehmender Nachfrage nach Wohnungen, entwickelt sich in derselben das Vermietungsgeschäft sowie auch der Bau von Miethäusern, der massen- und schablonenhaft erfolgt. Rentiers, Kaufleute, Beamte etc. lassen Häuser erbauen. Später werden dann in den Hauptverkehrzentren Häuser berufsmäßig als verkäufliche Ware massenhaft hergestellt (Mietkasernen, Villen). Auf dieser Stufe der Entwicklung spielen der Kredit sowie die mit Boden spekulierenden Terraingesellschaften eine Rolle. An die Stelle nicht großer Einzelhäuser, die einst zum Eigenbewohnen hergestellt wurden, treten in den großen Städten vielfach von Gesellschaften hergestellte, wiederholt verkaufte, verpfändete und zu hoch beliehene Mietkasernen, die nur zum kleinen Teil ihren Eigentümern, meist aber Gläubigern, ja Anteilhabern gehören (z. B. in London in der City).

Bei wachsender städtischen Bevölkerung und Besiedlung erscheinen dann steigende Erträge von Immobilien (Miet- und Pachtverträge), zunehmende Grundrenten, steigende Boden- und Gebäudewerte- und -Preise sowie hohe Mietpreise und große Konjunkturengewinne, macht sich das Bedürfnis nach Bodenreform immer fühlbarer usw. Gebäude- und Bodenpreissteigerungen sind nach Sombart[18]) als eine notwendige Begleiterscheinung der Mietssteigerungen aufzufassen und zwar zuerst als Folge und dann als Ursache letzterer.

Ein derartigs bedeutendes Anwachsen der Städte im Vergleich zum Lande, wie in der Gegenwart, soll noch niemals stattgefunden haben.

V. 1. Die Bevölkerungsziffer der Erde ist während des letzten Jahrhunderts um 50% gestiegen. Belief sie sich am Anfang des 19. Jahrhunderts auf ungefähr eine Milliarde, so beträgt sie gegenwärtig schon über 1½ Milliarden.

Einst hatte Europa eine Millionenstadt im kaiserlichen Rom zur Zeit seiner höchsten Blüte besessen, jedoch seit seinem Sinken bis zum Ende des 18. Säkulums keine mehr.

Wir wollen jetzt bei der Bevölkerung der Städte Europas, wie sie vor 100 Jahren bestand, ein wenig verweilen.

Erst an der Schwelle des 19. Jahrhunderts hat London, im weitesten Sinn genommen eine Bewohnerzahl von einer Million erreicht; doch schrieb man ihm noch im nächsten Dezennium gewöhnlich nur 900,000 Einwohner zu. Die zweitgrößte Stadt des britischen Reichs war Dublin mit 180,000; Manchester, Edinburg und Liverpool erreichten je eine Bewohnerzahl von 100,000.

Die bevölkertste Stadt des europäischen Festlandes war Paris, das im Jahre 1808 — 548,000 Bewohner zählte. Lyon hatte 100,000 und Marseille 96,000 Einwohner.

Großstädte deutscher Zunge waren Wien mit 250,000, Berlin mit 155,000 und Hamburg mit 131,000 Einw.

Die Berliner Einwohnerzahl hatte diejenige Kopenhagens (104,000) jetzt überflügelt, stand aber hinter Amsterdam, das 217,000 Bewohner zählte, zurück.

Stockholm hatte erst 80,000, Christiania 11,000 Einwohner aufzuweisen.

Die Hauptstädte des Ostens stellten bereits ansehnliche Menschenansammlungen dar. Moskau hatte ca. 300,000, St. Petersburg ca. 250,000 und Konstantinopel, wenigstens 400,000 Bewohner.

Moskau der Bevölkerungszahl etwa gleich war Lissabon. Madrid (131,000 Einw.) stand seiner Einwohnerzahl Hamburg gleich. Barcelona hatte 100,000 Bewohner. Italien ließ sich noch deutlich als die Heimat städtischen Lebens in Europa erkennen.

Hier befanden sich fünf Städte von mehr als 100,000 Bewohnern, nämlich Neapel (500,000 Einw.), Palermo (140,000 Einw.), Venedig (137,000 Einw.), Rom (135,000 Ein.) und Mailand (120,000 Einw.), also mehr als in irgend einem anderen Lande. Auch mit Städten wie Turin (90,000 Einw.), Florenz (80,000 Einw.) und Bologna (76,000 E.) standen deutsche Städte der Bevölkerungsziffer nach nicht auf gleicher Stufe. Dresden 55,000 Einw.) hatte nur eine Einwohnerzahl wie Verona, München (48,000 Einw.) war kleiner. Viele der jetzigen Großstädte waren damals noch unbedeutend. Dortmund z. B., das gegenwärtig 180,000 Einw. aufweist, besaß damals 4000 und konnte kaum mit Hannoverisch-Münden (4500 Einw.) wetteifern, das einen bekannten Handelsplatz bildete. Die

jetzige Halbmillionenstadt Leipzig, mit ihrer zu der Zeit von 970 Studenten besuchten Universität, zählte erst 30,000 Einwohner.

Europa hatte erst 18 Städte von mehr als 100,000 Einw., während jetzt das Deutsche Reich allein ihrer 41 besitzt.

2. In allen Ländern mit kapitalistischer Produktion ist im XIX. Jahrhundert (außerhalb Englands in der zweiten Hälfte des XIX. Jahrhunderts) eine Tendenz zur Städtebildung, d. h. ein schnelleres Wachsen der Stadt- als der Landbevölkerung bemerkbar sowie eine Tendenz zur Großstadtbildung, ein rascheres Wachsen der Groß- als der Mittel-, der Mittel- als der Kleinstädte.[19])

Der Satz, daß je größer eine Stadt ist, um so größer die Anziehungskraft sei, die sie ausübe, dürfte schon richtig sein.[20]) Die Frage ist aber, ob derselbe in Zukunft seine Kraft behalten wird, da ja bekanntlich die Industrien heutzutage schon nicht selten zur Ansiedlung auf dem Lande tendieren.

Das Wachsen der Bevölkerung geht gewöhnlich durch beständigen Geburtenüberschuß sowie durch den Zug nach der Stadt vor sich. Ein auffallend starkes Wachstum der Bevölkerungsziffern von Städten, erklärt sich bisweilen durch Aufnahme von in der Nähe von Städten belegenen Ortschaften (z. B. in Frankreich — in Paris unter Napoleon III[21]); in Deutschland — in Dresden und Leipzig 1880—1905[22]); in Oesterreich — in Wien 1890[23]); in Amerika — in New-York 1897).

Wir wollen uns im Nachfolgenden mit einigen Daten einzelner Länder bekannt machen.

Im deutschen Reich lebten in den Städten im Jahre:

1871 36,1% der Bevölkerung
1895 49,8% „ „

An diesem Wachstum der städtischen Bevölkerung partizipierten die Groß- und Mittelstädte stärker als die Kleinstädte. Es lebten von 100 Einwohnern des Reiches:

		1871	1895
In Großstädten	(über 100,000 Einwohner)	4,8	13,2
„ Mittelstädten	(20—100,000 „)	7,2	10,4
„ Kleinstädten	(5—20,000 „)	11,2	13,6
„ Landstädten	(2—5000 „)	12,4	12,2

In den Städten mit mehr als 50,000 Einwohner lebten im Jahre:

1843 1,229,681 Menschen, d. s. 3,5% der Gesamtbevölkerung
1900 11,861,924 „ „ „ 21,9% „ „

Der Hauptteil dieser städtischen Bevölkerung entfällt dabei auf die Städte mit über 100,000 Einwohnern.[24])

Städte letzterer Bevölkerungszahl hatte man in Deutschland im Jahre
1871 (Dezember) 10 mit 2,19 Mill. Einwohnern (= 5,33% der Gesamtbevölkerung[25]),
1905 (Dezember) 41 „ 11,5 „ „ (= 18,97% „ „)

In Oesterreich lebten (von 100 Menschen):

		1843	1890
in Ortschaften bis 2000	Einwohnern	81,1	67,5
„ „ von 2000—5000	„	9,9	12,5
„ „ „ 5000—10,000	„	3,2	4,1
„ „ „ 10,000—20,000	„	1,6	3,8
„ „ „ über 20,000	„	4,2	12,0[26])

In Frankreich wohnten (von 100 Personen):

		1801	1896
in Städten mit über 100,000	Einwohnern	2,8	12,6
„ „ „ 20,000—100,000	„	3,9	9,9
„ „ „ 10,000—20,000	„	2,8	4,8
„ „ „ 2000—10,000	„	11,0	11,8
auf dem Lande:		79,5	60,9[27])

In England, wo die Anhäufung der Bevölkerung früher als in anderen europäischen Staaten begann, lebten schon im Anfang des XIX. Jahrhunderts über ein Sechstel, 1831 über ein Viertel der Bevölkerung in Städten über 20,000 Einwohner und schon von der Mitte des Jahrhunderts an, überwiegt die städtische Bevölkerung die ländliche.

Es lebten von 100 Personen in England und Wales und zwar in:

	London	anderen Großstädten	Städten zwischen 20,000 und 100,000 Einw.	Städten von über 20,000 Einw.	Städten überhaupt	Auf dem Lande
1801:	9,73	0	7,21	16,94	—	—
1831:	10,64	5,71	8,70	25,05	—	—
1851:	13,97	9,40	12,42	35,00	50,08	49,92
1891:	14,52	17,30	21,76	53,58	72,05	27,95[28])

In das Verhältnis der Bevölkerung der Großstädte zur gesamten Bevölkerung Westeuropas, geben die folgenden Daten für die letzten Jahrhunderte Einblick:

Jahr.	Gesamtbevölkerung.	Bevölkerung der Städte über 100,000 Einw.	Anteil der großstädtischen Bevölkerung an der gesamten Bevölkerung Westeuropas.
1700	80,000,000	2,600,000	3,2%
1800	120,000,000	3,600,000	3,0%
1900	280,000,000	36,000,000	13,0%[29])

Der betr. Anteil soll übrigens gegenwärtig ein noch höherer sein.

In den Vereinigten Staaten von Nordamerika betrug der Anteil der städtischen Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung:

1800 3,97%
1850 12,49%
1890 29,20%[30])

Infolge der großartigen überseeischen Einwanderung[31]) hat in den Vereinigten Staaten übrigens nicht nur eine ungeheure, ja beispiellose Zunahme der städtischen, sondern auch eine gewaltige Vermehrung der ländlichen Bevölkerung, stattgefunden.

Pflegen im Allgemeinen die größeren Städte verhältnismäßig in viel stärkerem Grade zu wachsen als die kleineren, so sind in Oesterreich aber die Gemeinden zwischen 2000 und 100000 Einw. in den Jahren 1880 und 1890 in Bezug auf ihre Bevölkerungszahl doch zurückgegangen.

In jungen Ländern pflegte die Konzentration der Bevölkerung in den Städten schneller vor sich zu gehen als in alten (bei gleicher Dichtigkeit der Bevölkerung.) Dies ist z. B. in Bezug auf die Vereinigt. Staaten von Nordamerika sowie auf Australien beobachtet worden.[32])

VI. In Rußland ist der Begriff[33]) und sind die Kennzeichen einer sog. städtischen Ansiedlung (der Ausdruck kommt in der Städteordnung, Steuerreglements etc. häufig vor) im Gesetz nirgends mit Bestimmtheit festgestellt worden.

Nosowitsch[34]) versteht unter einer Stadt einerseits eine Verwaltungs- und Territorialeinheit, andererseits eine Ansiedlung, die sich von ländlichen Ansiedlungen in ökonomischer Beziehung unterscheidet und ein Handels- und Gewerbezentrum bildet.

Man rechnet zu „städtischen Ansiedlungen" Städte sowie sog. Posadui und Flecken (mestetschki), die auf der Ordnung über die Städte beruhen. Posadui, die als städtische Ansiedlungen anerkannt werden, unterscheiden sich durch nichts von Städten, besonders, wenn in ihnen die Städteordnung eingeführt ist. Das Gleiche gilt auch für Flecken, in welchen die Städteordnung in Kraft ist. Als Städte werden daher juridisch diejenigen bewohnten Punkte anerkannt, denen diese Bezeichnung durch den Akt administrativer Verfügung zuerteilt wird. Je, nach der Stellung (ranga), welche die Städte in der Gouvernementsverwaltung einnehmen, werden sie (cf. Art. 9, Bd. II., S. 1 d. Sw. Sak.) in Gouvernements-, Kreis- und Nichtkreis- (Besujesdnuie) Städte unterschieden. Außerdem hat man Haupt- und Bezirksstädte, juristisch bis zur Ausgabe d. Swod Sakonow v. 1857, in der Literatur und Volkssprache noch heute saschtatnuije Städte, d. h. Städte ohne Gerichtsbezirke, ferner herrschaftliche Städte (wladeltscheskija) sowie schließlich pripisnuije (Flecken).

Bei der Einteilung der bewohnten Orte in städtische und ländliche wird weder der Charakter der Beschäftigungen der Bewohner noch deren Zahl berücksichtigt. In vielen bewohnten Orten, die in Rußland gesetzlich als städtische Ansiedlungen anerkannt werden, bildet Landwirtschaft bisweilen Fischfang und Jagd die Hauptbeschäftigung der Bewohner, also gewerbliche Tätigkeiten, die mit dem städtischen Leben nichts Gemeinsames haben, während Handwerk und Handel in denselben bisweilen vollständig fehlen.

Das Fehlen eines Kennzeichens der Größe (Zahl der Einwohner) bei der Einteilung in städtische und ländliche Orte, führt in Rußland dazu, daß innerhalb unserer Städte ungefähr 200 bestehen, die unter 5000 Einwohner haben, während es innerhalb der ländlichen Ansiedlungen fast ebenso viele von über 10,000 Einwohnern gibt.[35])

Sämtliche städtische Ansiedlungen Rußlands (außer d. v. Finnland) betrugen im Jahre 1904 — 943. Von denselben entfallen auf das europäische Rußland — 680, das Weichselgebiet — 114, den Kaukasus — 54, das Steppengebiet und die mittelasiatischen Gebiete — 49 und auf Sibirien — 53.

Nach ihrer administrativen Bedeutung sind zu unterscheiden — 88 Gouvernements- und Gebiets-, — 612 Kreis- und Bezirks- und 243 Nichtkreisstädte und Städte ohne Gerichtsbezirk (besujesdnuije und saschtatnuje).

Nichtstädtische Ansiedlungen, die 10,000 und mehr Bewohner haben, hatte man im Jahre 1904 — 171.

Es möge nachstehend eine kleine tabellarische Uebersicht über die städtischen Ansiedlungen des russischen Reiches folgen.

	Gouvernements- und Kreisstädte		Kreis- und Bezirksstädte		Nichtkreisstädte und Städte ohne Gerichtsbezirk		Summen		Nichtstädtische Ansiedlungen		Summen	
	Anzahl	Prozentsatz	Anzahl	Prozentsatz	Anzahl	Prozentsatz	Anzahl	Prozentsatz	Anzahl	Prozentsatz	Anzahl	Prozentsatz
Große Städte (von über 100,000 Einw.) . .	17	19,3	3	0,5	—	—	20	2,1	—	—	20	1,8
Mittlere Städte (von 20—100,000 Einw.) . .	65	72.7	93	15,2	17	7,0	175	18,6	30	17,5	205	18,4
Kleine Städte (von 5—20,000 Einw.) . .	6	8,0	343	56.0	106	43,6	455	48.3	141	82,5	596	53,5
Städte und Dörfer (goroda — sela von weniger als 5000 Einw.) . .	—	—	173	28,3	120	49,4	293	31,0	—	—	293	26,3
Summa	88	100,0	612	100.0	243	100,0	943	100	171	100	1114	100

Das Anwachsen der Städte Rußlands, besonders der großen, möge etwa durch die nachstehende Daten illustriert werden:

	Jahre:	Einwohner
St. Petersburg . .	1737	70,000
	1765	150,335
	1780	174,778
	1789	217.948
	1800	220.208
	1812	308.474
	1807	250.000
	1817	363.938
	1825	424.741
	1833	442.890
	1837	468.625
	1846	481.352
	1856	490.808
	1864	539.122
	1882	667.026
	1891	930.000
	1900	1.267.023
	1904	1.439.603
Moskau	1807	300.000
	1864	364.148
	1866	397.838
	1882	751.000
	1890	753.000
	1900	988.614
	1904	1.092.360
Odessa.	1866	118.970
	1882	191.000
	1890	240.000

Stadt	Jahre:	Einwohner
	1900	405.041
	1904	499.555
Riga	1866	77.468
	1882	106.000
	1890	175.000
	1900	256.197
	1904	283.226
Kiew	1866	68.424
	1882	130.000
	1890	170.000
	1900	247.432
	1904	320.530
Charkow	1866	52.056
	1882	90.000
	1890	171.000
	1900	174.846
	1904	206.315
Saratow	1866	83.763
	1882	89.000
	1890	123.000
	1900	137.109
	1904	197.822
Kasan	1866	63.084
	1882	97.000
	1890	140.000
	1900	131.508
	1904	161.565
Wilna	1866	60.040
	1882	66.000
	1890	102.000
	1900	159.568
	1904	167.935
Astrachan	1866	42.832
	1882	52.000
	1890	72.700
	1900	113.001
	1904	147.034
Tula	1866	57.996
	1882	60.000
	1890	64.000
	1900	111.048
	1904	109.730
Minsk	1866	24.278
	1882	44.000
	1890	68.000
	1900	91.494

Stadt	Jahre:	Einwohner
	1904	100.260
Nishni-Nowgorod	1866	41.543
	1882	48.000
	1890	67.000
	1900	95.124
	1904	92.273
Reval	1866	29 434
	1882	34.000
	1890	51.000
	1900	64.578
	1904	68.644
Liban	1866	10.215
	1882	11.000
	1890	30.000
	1900	64.505
	1904	64.505
Simbirsk	1866	24.837
	1882	28.000
	1890	39.000
	1900	43.298
	1904	47.144
Jurjew	1866	13.805
	1882	23.000
	1890	30.000
	1900	42.421
	1904	42.308
Mitau	1866	22.745
	1882	29.000
	1890	30.000
	1900	35.011
	1904	35.011
Werro	1866	1589
	1882	2000
	1890	3000
	1900	4154
	1904	4650
Talsen	1866	1485
	1882	2000
	1890	—
	1900	3410
	1907	3410
Pilten	1866	1321
	1882	2000
	1890	2000
	1900	1524
	1907	1524[36])

VII. Sowohl für die staatlichen als für die lokalen Finanzen kommen in der Gegenwart die Städte ungleich mehr in Betracht als das Land.

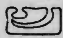
Einerseits rufen die Städte mehr Ausgaben als das flache Land hervor, andererseits aber gewähren sie auch viel mehr Einnahmen als letzteres.

Die indirekten Steuern werden meistens in den Städten entrichtet. Nur die Abgaben von spirituösen Getränken sind gleichmäßiger über das Land verteilt, und werden bloß in Ländern von überwiegend ländlicher Bevölkerung mehr von letzterer als von der städtischen getragen, wenngleich auch der Entfall des Konsumes von Branntwein, Bier und Wein in den Städten pro Kopf der Bevölkerung höher zu sein pflegt.

Der Verbrauch anderer Gegenstände der indirekten Besteuerung soll in den Städten (dies gilt besonders für Rußland) ein bedeutend stärkerer sein und schreitet entsprechend dem Wachstum der Städte fort.

Für die direkten Steuern bieten die Städte ebenfalls die Hauptquellen. Die Gewerbesteuer, die Kapitalrentensteuer etc. werden meist in den Städten erhoben. Für die Einkommensteuern spielen auch Städte die Hauptrolle und Umsatzsteuern sind besonders in großen Städten sehr ergiebig.

Die Realbesteuerung beginnt sich von der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts an in den Städten schnell zu entwickeln. Sie trifft hier meist bebauten Grund und Gebäude.[37])



3. Einnahme, Ertrag, Einkommen.

Die Besteuerung der Gebäude, die sehr häufig nach dem Ertrage[38]) stattfindet, gibt Veranlassung zu Erörterungen über diesen Begriff und die von demselben zu scheidenden Begriffe der Einnahmen und des Einkommens.[39])

Letzterer Begriff ist z. B. auch noch insofern von Interesse als meinerseits der Uebergang vom Ertrags- zum Einkommensteuersystem für Rußland vertreten wird. Der Begriff des Einkommens spielt auch etwas in die Frage der Wertzuwachsbesteuerung hinein.

Unter Einnahme ist ein Gut oder eine Summe von Gütern zu verstehen, welche im Laufe einer gewissen Zeit einer Person oder gewissen Verwaltungen, Kassen etc. zur Verfügung gestellt wird. Die Person, welche die betreffenden Güter in Verwahrung nimmt, hat also nicht das Recht im eigenen Interesse über jene Güter zu disponieren, sondern die Verfügung ist von dem Willen der Eigentümer oder des dirigierenden Bevollmächtigten abhängig. Es können also z. B. Personen, welche nur ein kleines oder mittleres Einkommen beziehen, große oder sehr große Einnahmen haben.

Von größter Bedeutung für unser Thema ist von den in diesem Abschnitte behandelten drei Begriffen derjenige des Ertrages. Der Begriff des Ertrages ergibt sich[40]) nach Wagner, wenn die Einnahmen auf das Objekt, aus dem sie hervorgehen, zurückbezogen oder als Ausflüsse einer Erwerbsquelle, d. h. einer Tätigkeit, eines Rechts oder einer bestimmten Erwerbseinrichtung, ohne Rücksicht auf die Person, der sie zufallen, betrachtet werden. Die Erträge sind Roh- oder Bruttoerträge, wenn sie die zu ihrer Gewinnung, als Mittel zum Zweck, erforderlichen Aufwendungen von wirtschaftlichen Gütern, d. h. die Aus-

lagen oder Kosten ihrem Werte nach in sich enthalten. Nach Abzug der Kosten ergeben sich erst die Rein- oder Nettoerträge, die das Ziel jeder Einzelwirtschaft und die wirklichen Vermehrungen des Vermögens bilden.

Nach Philippowich bildet der Ertrag das Ergebnis der Produktion innerhalb einer gegebenen Wirtschaftsperiode. Jede Produktion, die nicht technisch mißlungen ist, liefert einen Ertrag. Aber für die Wirtschaft ist nicht die Tatsache des Ertrages, sondern seine sachliche Größe und der Wert maßgebend, den er in der Wirtschaft besitzt. Nur der über die Kosten hinausgehende Teil des Reinertrages im Gegensatz zum Gesamtergebnis der Produktion, dem Rohertrag ist als ein Zuwachs und eine Förderung der Wirtschaft, anzusehen.[41])

Hermann[42]) äußerte sich über den Ertrag wie folgt: Man muß sich hüten, das Einkommen einer Person mit dem Ertrage ihres Erwerbes zu verwechseln. Das Gesamtprodukt, das Jemand um des Einkommens willen hervorbringt, mag Rohertrag des Erwerbgeschäfts heißen. Was dieser mehr gilt, als die in demselben enthaltenen Kapitale ist der Reinertrag des Geschäfts. Der Reinertrag besteht aus dem Gewinn, von allen im Unternehmen angewendeten Kapitalien. — Noch exakter als letztere und auch wohl vielleicht noch leichter faßlich als die erstere, dürfte aber nachstehende Neumann'sche[43]) Definition des Ertrages sein:

Ertrag ist 1) der Inbegriff dessen, was an Gütern, geldwerten Leistungen i. e. S. und Nutzungen in gewisser Zeit aus einem Objekt hervorgeht oder auf Berechtigungen an demselben zurückzuführen ist. In diesem Sinne spricht man also z. B. von Obsterträgen eines Gartens, von Weinerträgen eines Reblandes, Pacht- und Mieterträgen von Grundstücken und Gebäuden, von Erträgen von Gewerben und von solchen Erträgen, die nur durch Schätzung zu ermitteln sind z. B. von Erträgen der Arbeit und des Kapitals.

2) Ist unter Ertrag aber auch der Wert eines solchen (ad 1) Inbegriffes zu verstehen. Nur bei dem Ertrage in diesem Sinne ist zwischen Brutto- und Netto- oder Roh- und Reinertrag zu unterscheiden. Letzteren erhält man, wenn man von dem Wert jenes Inbegriffes (ad 1) den Wertbetrag der bezüglichen Produktionskosten, inkl. der notwendigen Kapitalabschreibungen etc. in Abzug bringt.

Dagegen werden die Zinsen von Schulden derjenigen Personen, welche Erträge beziehen, bei Berechnung von Reinerträgen nicht in Abzug gebracht, da sie sich auf Personen und nicht auf das Objekt beziehen, aus welchem sie fließen.[49])

Gegen die obige Definition, ist von Bocke[44]) etwa Folgendes eingewandt worden:

Ob man von einem Ertrag eines Hauses, eines Grundstückes, eines Jagdgebietes, eines anderen Vermögensteils, von einem Ertrage der Fischerei, der Landwirtschaft, der gewerblichen Tätigkeit, der reinen Hand- und geistigen Arbeit spräche, immer werde man zugeben müssen, daß jene Erträge, die man auch als Erfolge der Arbeit bezeichnen könnte, in jedem Falle Tätigkeit, wenn auch in verschiedenem Grade zur Voraussetzung haben. Es sei daher wohl nicht ganz angezeigt, den Ertrag als den „Inbegriff dessen“ zu definieren „was an Gütern, geldwerten Leistungen und Nutzungen in gewisser Zeit aus einem Objekte hervorgeht.“[50],[51])

Wenngleich z. B. die Erlangung der Erträge aus Kapital, d. h. etwa aus Wertpapierbesitz mit so wenig Mühe verknüpft zu sein pflegt, daß von „Tätigkeit“ kaum die Rede sein kann und das Gleiche doch auch vielfach von Erträgen aus Grundeigentum z. B. Verpachtungen gilt, so muß ich im Allgemeinen doch auch zugeben, daß etwa ein Zusatz wie „bei Anwendung von mehr oder weniger menschlicher Tätigkeit“ vor den Worten „aus einem Objekt hervorgeht“ jene Definition noch präziser machen würde, denn die Erzielung oder Er-

langung von Erträgen ist absolut ohne jede Tätigkeit allerdings nicht recht denkbar. Die Natur bietet dem Menschen zu seinem Unterhalte ohne Arbeit von seiner Seite kaum etwas. Wenn nun aber der Ertrag von Bocke als „Inbegriff der aus einer bestimmten Güterquelle gewonnenen Mittel zur Befriedigung des Bedürfnisses“ erklärt wird, so muß man doch dagegen z. B. einwenden, daß der Sinn dieser Definition immerhin etwas schwerfällig erscheint, wenn der Autor unter „Gut“ ein „durch Arbeit entstandenes Mittel zur Befriedigung des Bedürfnisses des Menschen“ versteht.

Der Ertrag wurde von Schäffler auch definiert als „die aus der Erwerbsanwendung, der einzelnen Vermögensteile und der Arbeitskraft hervorgehende Gütermenge der Substanz oder dem Werte nach.“[45])

Der Ertrag, in dem die Kosten der Erzielung desselben eingeschlossen sind, ist der Brutto- oder Roh-, derjenige, der nach Abzug der Kosten übrig bleibt, der Reinertrag. Alle Erträge ganz oder nach ihren Teilen werden für bestimmte Sonderwirtschaften Vermögenszuwachs, Bestandteile des Einkommens oder Einkünfte, ob zwar die Erträge nicht die einzigen Bestandteile des Einkommens sind.

In Bezug auf den Begriff des Einkommens wurde die Definition akzeptiert, daß es derjenige Güterzugang sei, welcher periodisch zum Vermögen zuwachsend von dem diesen Wert beziehenden Subjekte ohne Verschlechterung seiner wirtschaftlichen Lage teils konsumiert, teils zur Vermehrung des Vermögensstammes verwandt werden kann.

Der Unterschied zwischen Ertrag und Einkommen liegen 1) darin, daß der Ertrag den einzelnen aus einer bestimmten Ertragsquelle — Vermögen oder Arbeit — hervorgehenden Vermögenszugang bedeutet, während das Einkommen die Summe der Wertzugänge zum Vermögen einer bestimmten Person umfaßt, 2) darin, daß das Einkommen einer bestimmten Person nicht bloß aus Erträgen der Arbeit und der Erwerbvermögen, sondern auch aus Vermögenszugängen anderer Art besteht oder wenigstens bestehen kann, so daß Einkommen und Ertrag auch der Quelle nach sich nicht decken.

Nach Fuisting[46]) ist der Ertrag das objektive Ergebnis einer güterbildenden Quelle ohne jede Rücksicht auf die Art der Verwendung. Zwar ließe sich eine Quelle nicht ohne Inhaber denken; aber für den Ertragsbegriff sei die Person des Inhabers gleichgültig Maßgebend für die Einkommensbildung sei nur der Reinertrag. Aus der Uebergehung des Ertragsbegriffes erklärten sich manche Mißgriffe und Mißverständnisse sowohl in den (Einkommes)-Gesetzgebungen als auch in der Ausführung und Handhabung der Gesetze; besonders im Bereiche der Betriebskosten und der Abschreibungen. Der Ertragsbegriff sei als die Grundlage des Einkommensbegriffes nicht zu entbehren.

Die Aufwendungen an Gütern, die zur Erzielung des Rohertrages gemacht werden und behufs Darstellung des Reinertrages der Quelle auszusondern sind, werden nach Fuisting in Betriebskosten (positive Aufwendungen, Ausgaben) und Abschreibungen (negative Aufwendungen (?), Wertverminderungen) unterschieden.

Von den unterschiedenen Arten der Betriebskosten — a. Gewinnungskosten oder Produktionskosten i. e. S.; b. den durch rechtliche Belastung der Quelle oder des Betriebes verursachten wiederkehrenden Ausgaben (Abgaben, Hypotheken-, Pfandbrief-, Grundschuldzinsen, Altenteilsleistungen[47]) usw.); c. den Instandhaltungskosten im Gegensatze zu den Aufwendungen für Einrichtung, Vergrößerung oder Erweiterung und Instandsetzung der Quelle — Reparaturkosten (und Ergänzungskosten); d. den Versicherungskosten und e. den Verwaltungskosten — kommen die unter b—e angeführten für das Thema der Immobilien- und Gebäudebesteuerung meist in Betracht, von den Abschreibungen wohl fast nur a. diejenigen für die qualitative Verschlechterung der Anlagen einer Quelleabnutzung, aber auch b. diejenige für die quantitative Verzehrung der Substanz (etwa bei Torfstichen und Steinbrüchen).

In meiner Arbeit über die com. Immobilienbesteuerung in Rußland wird von den betreffenden Ausgaben und von Abschreibung für Wertverminderung ausführlich die Rede sein.

Erwähnen will ich auch noch, daß nach R. Meyer[48]) die herrschende Lehre den Ertrag als das Wirtschaftsergebnis mit Beziehung auf die Produktions- und Erwerbstatsachen (auf die Objekte), dem Einkommen als dem auf die Person der Empfänger (auf die Subjekte) bezogenen Wirtschaftsergebnisse gegenüberstellt. Das Einkommen sei also als aus Reinerträgen gebildet zu denken, die Unterscheidung des rohen und reinen Einkommens im hergebrachten Sinne fiele weg.

Eingewandt ist dagegen aber worden, daß sich durchaus nicht jedes Einkommen als Ertrag oder Ertragsteil qualifizieren lasse (Pensionen, Apanagen, Almosen, Versicherungseinkommen), doch dürften Pensionen, wenigstens teilweise, im Grunde wohl als Arbeitsversicherungseinkommen, z. T. als Kapitalerträge aufzufassen sein. Jedenfalls kann man wohl sagen, daß das Einkommen in den meisten Fällen aus Reinerträgen gebildet werde.

Im Ertragssteuerwesen kommt seltener die bereits erwähnte Art der Erträge nämlich der sog. Roherträge[49]), weit häufiger aber der Reinertrag[50]) zur Anwendung, ja man versucht bisweilen sogar den sog. Reingewinn[51]) zu benutzen.

Der Reingewinn soll sich vom Reinertrag dadurch unterscheiden, daß zur Gewinnung des ersteren vom Rohertrage außer anderen Kosten auch noch Schuldzinsen, die mit dem Objekt oder Geschäft zusammenhängen, in Abzug gebracht werden.

Etwa bei Verkäufen oder Beleihungen von Immobilien, oder Gebäuden werden sich die Käufer oder Kreditgeber nicht mit der Konstatierung des Reinertrages des betreffenden Objektes begnügen, sondern auch in Erfahrung zu bringen suchen, ob der betr. Verkäufer oder Kreditnehmer nicht Schulden zu Gunsten seines Objektes gemacht und zu verzinsen habe. Erst, nachdem auch die Zinsen dieser eventuell bestehenden Schulden vom Roh- oder Bruttoertrage nebst den andern Aufwandposten in Abzug gebracht worden sind, dürfte die de facto richtige Grundlage zur Kapitalisierung bei Käufen oder etwa zur Beleihung gefunden worden sein.

Etwa auf Grund des positiven Materials, welches die vielfach verbreitete Ertragssteuergesetzgebung bietet, die bestehenden theoretischen Definitionen des Ertrages zu prüfen, die eventuell bestehenden Mängel der Ertragsauffassung in Theorie und Praxis aufzudecken und dadurch u. a. womöglich in bedeutendem Maße zu einer Einigung in Bezug auf den Ertragsbegriff beizutragen, muß einer speziellen Untersuchung an anderer Stelle vorbehalten bleiben.

Gegen die Begriffsbestimmungen von Wagner, Neumann und Philippowich, die zu unseren scharfsinnigsten Theoretikern gehören, und Schriftsteller, die ähnlicher Meinung sind, wendet Liefmann[52]) ein, daß es kein ursächlich wirkendes Objekt gäbe, aus dem Güter „hervorgehen", keine Güter, die ihren Wert aus dem Objekt, aus dem sie hervorgehen, „als seiner Ursache und Bedingung" ableiten.

Arbeit, Boden und Kapital liefern nach ihm aus sich heraus weder allein, noch in Verbindung mit einander, jemals wirtschaftliche Güter und liefern keinen wirtschaftlichen Ertrag, keinen Gewinn und kein Einkommen (?). Arbeit, Boden und Kapital liefern Produkte. Ob diese wirtschaftliche Güter werden, ob ein Gewinn oder Ertrag entsteht, hänge von der ganz subjektiven Wertschätzung der Menschen ab (?), in der Eigenwirtschaft dessen, der die Produkte herstelle, in der Tauschwirtschaft (auch hier von „ganz subjektiver Wertschätzung"?) dessen, der sie eintausche. Die Produktion liefere Produkte. Die Vorstellung, als ob die Produktion, also die Verwendung von Arbeit, Boden und Kapital, aus sich heraus Güter, einen wirtschaftlichen Ertrag oder Gewinn liefere, die Vorstellung von ihrer Wertproduktivität beruhe auf einer Verwechslung von wirtschaftlichem und technischem Erfolge, von Er-

trägnis und Erzeugnis. Produkte seien technische Erfolge, höhere Werte der Produkte gegenüber den Kosten aber — wirtschaftliche Erfolge.

Es ist, m. E. wohl gerechtfertigt, etwa zwischen einem Ertrage im allgemeinen (Produkten, Erzeugnissen) und einem Ertrage im wirtschaftlichen Sinne zu unterscheiden und zwar würde ich unter letzterem denjenigen verstehen, den man nach erfolgter Bewertung der gewonnenen Produkte in Geld oder dergl. erhält. Letzterer wäre dann wieder in Brutto- und Nettoertrag zu teilen, ersteren aber nicht, denn nur, wo Wert- oder Preisvorstellungen bestehen, kann man sich von Kosten und also von Roh- und Reinerträgen einen Begriff machen.

Die Unterscheidung zwischen bedungenen und nichtbedungenen Erträgen kommt in der wirtschaftlichen Praxis, etwa bei Wertschätzungen zu Steuerzwecken, in Betracht.

Trotz allem, was über die Grundbegriffe wie Ertrag etc. geschrieben worden ist, sind diese Probleme noch durchaus nicht genügend aufgeklärt.

Nach Diehl[53]) ist „in der herrschenden Theorie der Ertrag zunächst nur etwas Technisches und in keiner Weise damit schon der Begriff des wirtschaftlich Gewinnbringenden verknüpft." Diehl ist gegen den von Liefmann vorgeschlagenen Ersatz des Ausdruckes „Ertrag" durch „Erzeugnis," doch muß ich sagen, daß Liefmann's Gedanke doch nicht völlig unberechtigt erscheint. Der letztere Ausdruck dürfte dem ersteren im Ganzen wohl vielleicht vorzuziehen sein. Der Ausdruck „Ertrag" hat immer doch etwas künstlich Inspiriertes, Streitiges und Unklares. Oft dürfte es besser sein einen unklaren Ausdruck außer Gebrauch zu setzen als ihn künstlich zu stützen.

Wir kommen nun zur Definition des in der Zeit der Entwickelung des Geldwesens im 16. Jahrhundert entstandenen viel umstrittenen Begriffes des „Einkommens."[54]) Von besonderer Bedeutung ist derselbe natürlich für Länder, in welchen eine Besteuerung des Einkommens stattfindet, die für Rußland aber auch schon wiederholt in Vorschlag gebracht worden ist. Leider herrscht über den Begriff des Einkommens in der Steuerpraxis sowie in der Theorie noch keine Uebereinstimmung, wenngleich die Wissenschaft in der Erkenntnis dieses Begriffes etwa seit den Merkantilisten ja zweifellos bedeutend fortgeschritten ist und insbesondere dem bekannten deutschen Forscher Hermann und anderen seine Entwickelung verdankt.[55])

A. Smith und Ricardo[56]) sprechen vom Einkommen noch nicht selten, wenn sie offenbar den produit net etc. im Sinne haben. Die Basis für Smith's Auffassung vom Einkommen[57]) bildet die Scheidung zwischen rohem und reinem Einkommen oder wie er auch sagt zwischen roher und reiner Rente. — Nach A. Smith hat man unter dem Einkommen aller Einwohner eines Landes das ganze jährliche Produkt ihres Landes und ihrer Arbeit zu verstehen und unter dem reinen Einkommen ist jener Teil zu verstehen, welcher nach Erhaltung des Kapitals erübrigt, oder welchen sie, ohne das Kapital zu vermindern, für die Konsumtion verwenden können. Diese Begriffsbestimmung führte dazu das Einkommen in der Art zu ermitteln, wie in einer kaufmännischen Unternehmung der Reingewinn ermittelt wird, ja es entsteht durch dieselbe etwa der Irrtum, die Gesamtsumme der Arbeitslöhne in der Volkswirtschaft bloß als einen Teil des rohen, nicht aber des reinen Volkseinkommens anzuerkennen. In der deutschen Wissenschaft hat früher besonders die Hermannsche Definition gut gefallen und ist später ergänzt worden. . .

So wenig jede Ausgabe Verbrauch ist,[58]) so wenig ist jede Einnahme Einkommen. Dieses ist vielmehr die Summe der wirtschaftlichen oder Tauschgüter, welche in einer gewissen Zeit zu dem ungeschmälert fortbestehenden Stammgut einer Person neu hinzutreten und die sie daher beliebig verwenden kann (Hermann). Einkommen sei die Summe von wirtschaftlichen

Gütern, die ein Subjekt in einer gewissen Zeit zur Befriedigung seiner Bedürfnisse ohne Schmälerung seines Vermögens verwenden könne (Schmoller[59]).

Von den Unterscheidungen[60]), Geldeinkommen und Naturaleinkommen, rohes und reines Einkommen, freies Einkommen, fundiertes und unfundiertes Einkommen; ursprüngliches und abgeleitetes Einkommen; öffentliches und privates; privatwirtschaftliches, karitatives und kollektivistisches — ist für unser Thema diejenige zwischen fundierten und unfundierten, wie wir später sehen werden, sehr wichtig.

Die Unterscheidung zwischen ursprünglichem und abgeleitetem Einkommen, ist heute kaum noch von Bedeutung, da nicht allein das Hervorbringen von Sachgütern (Smith).[61]) sondern auch persönliche Dienstleistungen[62]) als produktive Leistungen betrachtet werden. In erster Linie sind als produktiv, die mit der Urproduktion, dann mit den Gewerben und dem Handel Beschäftigten anzusehen, während die Anhänger der freien Gewerbe (Lehrer, Aerzte, Advokaten, Geistliche, Militär u. s. w.) eine mittelbar produktive Tätigkeit ausüben.

In Bezug auf die erwähnten Definitionen des Einkommens, muß ich nun gestehen, daß mir in der ersten schon der Ausdruck „Stammgut," in der letzten der Ausdruck „Werte" kein sehr glücklicher zu sein scheint.

Nicht genügend charakterisiert und präzisiert, erscheinen mir z. B. auch etwa die nachstehenden Definitionen: Während der Ertrag als die Wirkung einer äußeren Ursache von Güterzuflüssen gedacht wird, ist dagegen bei dem Begriff von Einkommen (Einkünften) die Beziehung auf eine Person, die es empfängt, ganz wesentlich. Dasselbe besteht nämlich aus denjenigen Einnahmen, die einer regelmäßigen Wiederholung fähig sind und von dem Empfänger für seinen eigenen Vorteil verwendet werden können, ohne daß der Vermögensstamm darunter litte oder Andere darauf einen Anspruch machen könnten. Die Einkünfte sind für den Empfänger neue Vermögensteile und werden dem im Anfange eines Zeitraumes, z. B. eines Jahres schon vorhandenen Stamm entgegengesetzt (Rau). [63])

Der Begriff Einnahme umfaßt alle Güter, die innerhalb einer gewissen Periode neu ins Vermögen treten; Einkommen dagegen nur solche Einnahmen, die aus einer wirtschaftlichen Tätigkeit herrühren, Ertrag ist Einkommen vom Standpunkte, nicht des wirtschaftenden Subjekts, sondern der Wirtschaft selbst, oder des bewirtschaftenden Objekts angesehen (Roscher).[64]) Aehnlich äußert sich ein anderer Autor:[65]) Das Einkommen ist die aus der regelmäßigen wirtschaftlichen Produktion hervorgehende regelmäßige Einnahme. Das Einkommen gehört dem Einzelnen, der es erzeugt, aber es ist nicht bedingt, durch die Wirtschaft, aus der es hervorgeht. Der letzte Satz dient nicht gerade zur Erleichterung des Begriffes.

Weiter wird das Einkommen wie folgt definiert: Die Gesamtheit der einem wirtschaftenden Subjekte in einer bestimmten Periode zufließenden Güter, welche nicht Ersatz von Kapital sind und über welche jenes daher frei verfügen kann, nennt man sein Einkommen (v. Mangoldt).[66])

Die Masse von Gütern, welche ein Mensch sich durch Aneignung aus der Hand der Natur, oder durch Hervorbringung mittelst Uebung der ihm innewohnenden hervorbringenden Kraft, oder endlich durch Tausch, erworben haben mag, bildet den Betrag oder die Masse seines Gütererwerbes oder sein Einkommen (Lotz).[67])

In ersterer Definition ist vielleicht den Ausdrücken wirtschaftendes Subjekt gegenüber zu bemerken, daß an Stelle derselben lieber der Ausdruck „Person" anzuwenden gewesen wäre, da doch vielerlei Personen z. B. kranke und arbeitsunfähige auch ein Einkommen beziehen, obgleich von wirtschaftlicher Tätigkeit bei ihnen garnicht die Rede sein kann.[68])

Der zweiten Definition gegenüber muß gesagt werden, daß es doch auch noch Einkommen gibt, die nicht durch Aneignung aus der Natur, nicht durch eigene Kraft und nicht

durch Tausch entstehen. Man denke doch bloß an die vielen Einkommen, durch Unterstützungen.

Mit Ausführlichkeit und Gründlichkeit äußert sich A. Wagner über das Einkommen und sagt u. a.: Der Begriff desselben ergibt sich, indem die Einnahmen oder Erträge in Beziehung mit der Person, welche sie empfängt, daher mit dem Wirtschaftssubjekt, gebracht werden. . .

Das Einkommen umfaßt zweierlei:

1) Diejenige Summe wirtschaftlicher Güter, welche einer Person in gewissen Perioden (üblicher Weise nach Jahren berechnet) regelmäßig und daher mit der Fähigkeit der regelmäßigen Wiederholung als Reinerträge einer festen Erwerbsquelle neu als Vermögen hinzuwachsen. Dieser Teil der Wirtschaftsführung einer Person rührt daher aus der Wirtschaftsführung überhaupt (Unternehmung) oder aus einzelnen wirtschaftlichen Tätigkeiten (Arbeit) oder aus Eigentums- oder Forderungsrechten insbesondere her.

2) Die Genüsse (Nutzungen) oder selbst nur die Genußmöglichkeiten, welche das Nutzvermögen einer Person, nach Abrechnung der dabei stattfindenden Abnutzung und Verkehrswert Verminderung, periodisch fortdauernd gestattet.[68]) Von v. Neumann ist Einkommen als der Inbegriff derjenigen Güter, geldwerten Leistungen i. e. S. und Nutzungen fremder Sachen, welche als regelmäßiges Ergebnis dauernder Bezugsquellen in gewisser Zeit jemand derart zuteil werden, daß er darüber im eigenen Interesse verfügen kann, bezeichnet worden.[69]) Auch hierbei kommt aber gewöhnlich der Wert des Inbegriffes in Betracht. Wie gegen andere, so sind auch gegen diese Definition verschiedene Bedenken geltend gemacht worden. Vergleichen wir mit dieser Definition des Einkommens denjenigen der Einnahme, so erweist sich ein eklatanter Unterschied zwischen denselben. Ueber ihr Einkommen darf die betreffende Person in ihrem Interesse verfügen, dagegen über Einnahmen nicht. Während Einnahmen nur aus Gütern[70]) bestehen, bilden auch Leistungen etc. Teile des Einkommens. Bei Einkommen ist im Allgemeinen auch eine Dauer resp. Wiederkehr der Eingänge anzunehmen.

Von den zahlreichen bisher von verschiedenen Autoritäten gemachten Versuchen das Einkommen zu definieren, dürfte noch gegenwärtig die erwähnte Hermann'sche Definition die herrschende sein. Nach derselben gehören zum Einkommen alle Sachgüter, alle Nutzungen, alle Dienstleistungen, die der praktischen Verwertung halber auf das Wert- und Preismaß im Verkehr, das Geld, zurückgeführt werden müssen. Von Schmoller ergänzt, lautet die Hermann'sche Definition dann dahin, daß unter Einkommen „die Summe der wirtschaftlichen Güter zu verstehen sei, die ein Subjekt in einer gewissen Zeit zur Befriedigung seiner Bedürfnisse ohne Schmälerung seines Vermögens verwenden könne."[71]) Auch Schanz[72]), welcher sich u. a. auch viel mit dem Studium von Einkommensteuergesetzen beschäftigt hat und dem sich auch Schäffle anschließt, kommt auf die Hermann'sche Lehre als auf die richtige zurück und nach demselben erweist sich Einkommen als „Reinvermögenszugang eines bestimmten Zeitabschnittes incl. der Nutzungen und geldwerten Leistungen Dritter."[73])

Die Scheidung von Geld- und Naturaleinkommen ist in der Theorie fast überall approbiert und in die Gesetztexte aufgenommen worden. Weniger Einigkeit herrscht in der Theorie betreffs der Nutzungen.

Im Prinzip ist eine Ausscheidung der Nutzungen aus dem Einkommensbegriff nicht gerechtfertigt, falls sie von geldwerter Qualität sind. Leistungen Dritter sind ebenfalls dann Einkommen, wenn ihnen nach allgemeiner Anschauung objektiv ein Geldwert zusteht. Gegen die übliche, wenn auch übrigens mehrfach angefochtene Begriffsbestimmung nach Hermann und Schmoller wendet Fuisting[74]) ein, daß sie „nur den Zweck, nicht aber die Entstehung des Einkommens berücksichtige und mit der Ausschließung der Vermögens-

schmälerung ein rein negatives Merkmal gebe, welches nicht erkennen lasse, ob ein Zuwachs oder ein Verlust von Gütern das Einkommen oder das Vermögen berühre z. B. ob und in wie weit auf der einen Seite Erbschaften, Vermächtnisse, Schenkungen unter Lebenden, Glücksanfälle, Wertsteigerungen und vorteilhafte Veräußerungen von Vermögensstücken usw. Einkommen oder Vermögen bildeten, auf der anderen Seite Einbußen an und Aufwendungen aus dem vorhandenen Vermögen das Einkommen oder das Vermögen schmälerten.

Unterscheidende Merkmale von solcher Wichtigkeit müßten aber in dem Begriffe selbst Berücksichtigung finden. . .

Dagegen liege der hohe Wert jenes volkswirtschaftlichen Begriffes in der scharfen Betonung der Zweckbestimmung des Einkommens.

Dieser Zweck müsse in dem Begriffe zu deutlichem Ausdruck gebracht werden, daneben müsse aber das bloß negative Merkmal der Ausschließung der Vermögensschmälerung durch ein positives Kennzeichen ersetzt werden und dieses sei in der Entstehung des Einkommens in seiner Gesamtheit aus den Einzelquellen der Gütererzeugung gegeben. Es sei nicht Zufall, sondern Notwendigkeit, wenn alle neueren Steuergesetzgebungen hiervon ausgingen und nach den Quellen der Entstehung die verschiedenen Arten des steuerbaren Einkommens unterschieden.

Einkommen sei die Gesamtheit der Sachgüter, welche in einer bestimmten Periode (Jahr) dem Einzelnen als Erträge dauernder Quellen der Gütererzeugung zur Bestreitung der persönlichen Bedürfnisse für sich und für die auf den Bezug ihres Lebensunterhaltes von ihm gesetzlich angewiesenen Personen (Familie) zur Verfügung ständen. Dieser Begriff und seine einzelnen Merkmale sollen aber, wenn sie auch einfach zu sein scheinen nach Fuisting nicht nur für die wissenschaftliche Behandlung, sondern in noch höherem Grade für die praktische Handhabung außerordentliche Schwierigkeiten bereiten. Zur einwandfreien Lösung der entstehenden Zweifel werde ein langes Zusammenwirken von Wissenschaft und Praxis erforderlich sein. Bei der Anknüpfung des Einkommensbegriffes an die Ertragsquellen lösten sich alle grundsätzlichen Zweifel, welche jener unvollständige volkswirtschaftliche Begriff bestehen lasse und die von Einzelnen so stark empfunden worden seien, daß sie den Einkommensbegriff als unbestimmbar und deshalb unbrauchbar ganz preisgeben möchten.

Zweifelhaft erscheint in der betreffenden Einkommensdefinition etwa schon, ob eine so genaue Angabe der Zweckbestimmung, wie dort gegeben worden ist, nötig und ob dieselbe an sich richtig ist.

Vom Ertrage als Grundlage des Einkommensbegriffes ausgehend, äußert Fuisting dann weiterhin, daß die Gesamtheit der Erträge, welche einer natürlichen Person aus ihren verschiedenen Quellen zufließen, ihr Einkommen bilde.

Aber kann man denn z. B. Almosen als Erträge bezeichnen? Von den allgemeinen Einkommensteuergesetzen ist es nach Schmitt (1900)[75]) bloß das oldenburgische (v. 6. April 1864, Nov. v. 11. März 1891), welches in Art. 7 eine wissenschaftliche Definition abgibt, die das Konkrete bei Seite läßt. „Steuerbar," heißt es dort, „ist derjenige Teil des gesamten (Brutto-) Einkommens der Steuerpflichtigen (der Haushaltung wie des Einzelstehenden), welcher demselben nach Abzug der auf die Hervorbringung unmittelbar zu verwendenden Kosten zu seinem oder seiner Haushaltungsangehörigen Unterhalt oder zu sonstiger Verwendung übrig bleibt." Diese abstrakte Erklärung des Reineinkommens sei aber, abgesehen von einer Prüfung der Haltbarkeit desselben, nicht als essentiale des Gesetzes anzusehen.

Damit ein Einkommensteuergesetz aber richtig verstanden wird, ist durchaus eine konkrete und spezialisierende Darstellung des Einkommens erforderlich, die auch im betr. Gesetz in Detailvorschriften gegeben wurde.

Die anderen Gesetze vermengen, soweit man bei ihnen die Absicht zu definieren annehmen will, Abstraktes mit Konkretem, bringen aber später Spezialisierungen.

Eine gesetzliche Festlegung des Einkommensbegriffes wird in der Regel nicht gegeben.[76]) Die Gesetze stimmen aber im Allgemeinen in dem Hauptmerkmal überein, daß „als Einkommen die gesamten Jahreseinkünfte in Geld" und Geldeswert gelten. Die Erzielung möglichster Einigkeit über den Einkommensbegriff wäre sowohl für die Theorie als auch im Interesse der Privat- und Volkswirtschaften sowie der Besteuerung und der richtigen Ausgestaltung der Prinzipien derselben erwünscht.[77]) Definitionen über Begriffe wie Einkommen müssen in erster Linie auf Grund der tatsächlich bestehenden Verhältnisse gebildet werden und erst, wenn derartige Definitionen bestehen, sollten solche abgegeben werden, welche auch etwa theoretischen, bisher praktisch noch nicht verwirklichten Anforderungen entsprechen.[78])

Die Tatsache, daß in der theoretischen Nationalökonomie Begriffe ausgebildet werden, die in der Praxis keine Anwendung finden, berührt ganz eigentümlich. Man muß an die über die in Rede stehende Disziplin früher häufig geäußerte Verdammungsurteil denken, daß sie eine „Unpraktische Weisheit" bilde.

II. Ich will hier nun anhangsweise einige Ziffern über die wachsenden Gebäudeerträge in Oesterreich und Frankreich sowie über die Erträge der Gebäude belastenden Steuern einiger Länder bringen. Besonders genaue Daten über Gebäudeerträge besitzt man in Oesterreich.[79])

Hier mögen bloß die Bruttomietzinse für die einzelnen Teile Oesterreichs und zwar für die Jahre 1890 und 1900 folgen.

Die Bruttomietzinse in Oesterreich in den Jahren 1890 und 1900.[80])

Land	Richtig gestellter Bruttomietzins im Jahre 1890 K	1900 K	Daher mehr in Prozenten
Niederösterreich	183,662.911	238,370.846	29·78
Oberösterreich	7,819.912	10,827.824	38·46
Salzburg	2,687.198	4,155.162	54·63
Steiermark	16,435.700	22,553.945	37.22
Kärnten	2,623.080	4,180.333	59·36
Krain	2,538.518	3.565.172	40·44
Küstenland	19,897.672	22,555.590	13 35
Tirol und Vorarlberg	9,129.744	13,743.490	50·55
Böhmen	75,961.482	112,269.688	47.79
Mähren	21,613.910	30,939.190	43·14
Schlesien	5,306.628	8,269.034	55·81
Galizien	24,963.288	45,122.295	80·76
Bukowina	2,748.888	4,699.649	70·96
Dalmatien	2,242.598	2,964.744	32·19
Zusammen	377,631.529	524,216.962	38·82

(absol. Zuwachs 146.585.433).

In Wien betrug der Mietzins in Kronen im ganzen:

Im Jahre	1796	7.031.077
„ „	1800	6.578.716
„ „	1821	17.950.340
„ „	1825	19.807.956

Im Jahre	1846	29.909.804
„ „	1850	31.175.029
„ „	1871	72.273.940
„ „	1875	115.723.020
„ „	1896	148.275.690
„ „	1900	162.627.390
„ „	1902	175.151.620[81])

Es ist also der Mietertrag in Wien vom Jahre 1796—1902 um 168.120.543 Kr., d. i. um rund 96% gestiegen.

In Frankreich stieg der Mietwert aller Wohngebäude vom Jahre 1887—1899/00 um 12,33% und erreichte 2.917,93 M. Fr., wobei der mittlere Mietwert eines Gebäudes von 291 auf 318 Fr. stieg.

Viel schneller ging das Wachstum der Mietwerte in den Jahren 1851—1887, als die Bevölkerung keine stationäre war, vor sich. Der Reinertrag von den unbebauten Immobilien betrug im Jahre 1851 — 737,74 M. Frs., dagegen im Jahre 1887 — 2090 M. Fr.[82])[83])

Wie schnell die Erträge der Gebäude belastenden Steuern zunehmen, läßt sich an einigen Beispielen leicht nachweisen.

In Preußen ergab die Gebäudesteuer

	im Jahre 1867	1880	1893 und	1903[84])	Steigerung 1867—1903[85])
in Städten	8,17 M.	18,7 M.	28,1 M.	50,6 M.	42,4 M. = rund 84%
auf dem Lande	4,82 „	7,6 „	8,97 „	15,7 „	11,8 „ = „ 69%

Bei der Einkommensteuer betrug der Rohertrag der physischen Personen (die mehr als 3000 Mark an jährl. Einkommen besitzen) aus Immobilien

	im Jahre 1892/93	1904[86])	Steigerung 1892/93—1904[87])
in Städten	388,95 M.	652,6 M.	263,65 M. = rund 40%
auf dem Lande	366,4 „	396, „	29, „ = „ 7%

In Frankreich betrug die Steuer von den bebauten Liegenschaften im Jahre 1893 — 77,86 M. Fr., nach dem Budget pro 1904 — 89,5 M. Fr.,[88]) wuchs also um 11,6 M., d. s. rund 13%;[89]) dagegen blieben die Steuerbeträge der unbebauten Liegenschaften beinahe unverändert.

Die Steuererträge der gesamten Grundsteuer (für den Staat, die Departements und Gemeinden) stiegen in den dreißig Jahren 1874—1904 von 332,8 auf 438,3, also um 105,5 Mill. Fr. und rund um 32%. Die Steuererträge der Grundsteuer zu staatlichen Zwecken von 173,9 auf 208,1, d. s. um 34,2 Mill. Fr. und rund um 20%[90])

Die Steuererträge der gesamten Tür- und Fenstersteuer (für den Staat, die Departements und Gemeinden) wuchsen in den Jahren 1874—1904 von 62,2 auf 106,5, d. s. um 44,7 Mill. Fr. und rund um 71%, die Steuererträge der Tür- und Fenstersteuer für den Staat wuchsen im gleichen Zeitraum von 40,6 auf 65, d. s. um 24,4 Mill. Fr. und rund 60%[91]).

In Rußland belief sich die im europäischen und asiatischen Rußland erhobene Immobiliensteuer im Jahre 1875 auf 4,028,990 Rbl., im Jahre 1904 auf 9,738,800 Rbl.,[92]) stieg also um 5,709,810 Rbl., d. s. um 58,6%.

In England ergab die house duty (Häuser- und Mietsteuer) im Jahre 1901/2 — 1,775,090 L Sterl. und war im Laufe eines Dezenniums um 19,6% gewachsen.[93]) In den 32 Jahren 1873/74—1905/06 wuchs die betr. Steuer aber nur von 1,252,465 auf 1,887,439 L., d. i. um 634,974, also rund 34%.[94])

In Italien betrug die Gebäudesteuer im Jahre 1862 — 36,7 M. Lire und 1899/00 — 88,2 M. Lire,[95]) stieg also um 51,5 M. L., d. i. um rund 58%.[85])

In Oesterreich stieg die Hauszinssteuer von 1851—1902 von 13,5 M. Kr. auf 98,57 M. Kr., in Wien von 1861—91 von 9,26 Mill. Kr. auf 32,6 M. Kr.[83]) Im ersten Falle betrug die Steigerung rund 85 M. Kr., d. s. 86,3%, im zweiten 23,4 M. Kr., d. s. rund 72%.[85])

4. Wert.

Nach diesen Erörterungen wenden wir uns nun im Nachfolgenden der zweiten Hauptgrundlage für die Besteuerung der Gebäude, nämlich dem Werte zu, von welchem für uns einige Arten besonders in Betracht kommen und bieten zunächst etwas Allgemeines über dieses Thema.[87])

Jede Wirtschaftsführung und ein jeder Verkehr höherer Art, setzt nach Schmoller den Wert voraus, welcher als ein Ergebnis physischer Vorgänge zu erklären ist. An jede menschliche Vorstellung heften sich Wertgefühle, die bei höherer geistiger Entwickelung zu Werturteilen werden. Jedes Werturteil ist zunächst ein subjektives, welches von den Eigenschaften und Bedürfnissen, von den Zwecken und der augenblicklichen Lage der Person abhängig ist.

Sofern ein Ding mehreren Zwecken dienen kann, wird das Subjekt sich fragen, welches die wichtigeren derselben seien und eventuell bis zu welchen unwichtigeren Zwecken herab die betreffende Quantität reiche und Verwendung finden könne. Das Werturteil wird sich richten nach der Nützlichkeit im Zusammenhang mit der Menge oder Seltenheit, das Urteil wird beherrscht werden von dem geringsten noch in Betracht kommenden Zweck, vom sogenannten „Grenznutzen.“

Da die meisten Menschen mindestens ähnliche Werturteile haben, jedenfalls in jedem sozialen Kreise das Bedürfnis vorliegt sich über die Werturteile zu verständigen, so erwächst stets aus dem subjektiven der objektive Wert, d. h. es erwachsen Werturteile eigentlicher Art, die größeren Gruppen von Menschen gemeinsam sind. Aber auch schon das subjektive Werturteil des einzelnen ist beeinflußt von Maßstäben und Urteilen der Umgebung, denn vielfach wird an die Richtigkeit des eigenen Urteils nur dann geglaubt, wenn von anderer Seite gleiche oder ähnliche Urteile vorliegen. Natürlich stehen sich zeitweise immer verschiedene Urteile entgegen, sie kämpfen mit einander, jedes will sich über die Schwelle des Bewußtseins eines größeren Kreises erheben und glückt dies einem derselben, so beherrscht es autoritativ eine Zeit lang den sozialen Kreis, bis wieder andere Werturteile dasselbe verdrängen.

Der Ausdruck Wert, kann man ferner auch sagen, umfaßt verschiedene Begriffe, denen gemeinsam ist, daß sie sich auf die Bedeutung (schärfer wäre etwa „Bedeutungsgrad,“ auch weiterhin bei den einzelnen Wertarten) beziehen, welche der Verfügungsgewalt über ein Ding mit Bezug auf menschliche Interessen beigelegt wird. Da nun menschliche Interessen entweder die Interessen bestimmter Personen (der Wert für Jemanden also in subjektiver Beziehung) oder aber das Interesse von bestimmten Zielen sein können (Wert in Bezug auf etwas, also in objektiver Beziehung) so ist — wie schon berührt — in erster Linie ein subjektiver und objektiver Wert zu unterscheiden.[88]) Wohl weniger bezeichnend dürfte der Ausdruck

persönlicher und unpersönlicher Wert sein (v. Wieser).[89]) Seinem Wesen nach ist der Wert zunächst wohl vor allem nur eine subjektive Erscheinung. Der objektive Wert soll ohne Beziehung auf ein Subjekt der Wertschätzung bloß ein Verhältnis von Gütern zu einander ausdrücken. Der subjektive Wert ist zu unterscheiden in einem subjektiven Wert i. w. S. und i. e. S.

Der subjektive Wert in w. S.[90]) ist die Bedeutung, welche die Verfügungsgewalt über ein Ding für das Interesse bestimmter Personen überhaupt beigelegt wird. — Der Wert in diesem Sinne ist identisch mit dem sogenannten Affektionswert (Wert besonderen Gefallens, besonderer Vorliebe) der Rechtswissenschaft,[91]) welcher dort von geringer, dagegen in der Volkswirtschaft z. B. für die Vorgänge der Produktion und Preisgestaltung von großer Wichtigkeit ist. Einen Unterschied zwischen dem subjektiven und dem Affektionswert insofern zu machen, weil bei letzterem das subjektive Moment bei der Schätzung noch mehr zur Geltung kommen soll, erscheint mir nicht berechtigt, weil das Maß des subjektiven Momentes überhaupt ein verschiedenes sein kann.

Von der Nützlichkeit ist der subjektive Wert zunächst in sofern zu unterscheiden als er auf Erkenntnis und Schätzung von Nützlichkeit beruht.

Güter, welche überall im Ueberfluß vorhanden sind, haben obgleich sie an sich von Nutzen sind, weder Tausch- noch Gebrauchswert. Was überflüssig und überall zu haben ist, wird sowohl auf dem Markte als im Haushalte für wertlos gehalten. Das an und für sich nützliche Wasser z. B. ist, soweit es in Ueberfluß vorhanden ist und sein Erwerben nicht mehr von Interesse ist, nicht von Wert.

Auch noch einen weiteren Unterschied zwischen Nützlichkeit und subjektivem Wert i. w. S. gibt es. Von Nützlichkeit kann nur bei Dingen die Rede sein, welche Nutzen gewähren, dagegen bezieht sich der subjektive Wert i. w. S. auf ein jedes Interesse, das sich an die Verfügung an ein Ding, seinen Besitz oder Erwerb schließt und von Wert in diesem Sinne können daher auch schädliche Dinge sein. Der subjektive Wert i. e. S. ist die Bedeutung, die der Verfügungsgewalt über ein Ding für gewisse Interessen bestimmter Personen beigelegt wird und ist hiernach z. B.

1) Subjektiver Vermögenswert (etwa dem außerordentlichen, besonderen Wert der Juristen entsprechend) oder

2) Subjektiver Tauschwert oder

3) „ Ertragswert.

Ertragswert wird manchmal auch als Produktionswert bezeichnet, jedoch ist letzterer von ersterem zu unterscheiden, da sich der Begriff des Ertrages doch nur auf materielle Dinge bezieht, während derjenige der Produktion sowohl für materielle als auch immaterielle Geltung hat. Von v. Wieser[92]) wird der Ertragswert auch Produktivwert benannt, welcher Ausdruck mir im Allgemeinen aber nicht besonders glücklich erscheint.

4) Subjektiver Gebrauchswert.

Beim Gebrauchswert wird bisweilen abstrakter (Gattungswert) und ein konkreter Wert unterschieden, jedoch ist diese Unterscheidung als keine glückliche zu bezeichnen, denn der Begriff des konkreten Wertes deckt sich mit demjenigen des subjektiven Gebrauchswertes und jener abstrakte Wert bezeichnet eigentlich bloß Nützlichkeit und sollte am Besten garnicht als Wert bezeichnet werden.

Ferner ist objektiver Wert die Bedeutung, welche der Verfügungsgewalt über ein Ding (ohne Rücksicht auf bestimmte Personen) in Beziehung auf gewisse Ziele oder Interessen als solche beigelegt wird. Dreierlei Arten dieses Wertes sind zu unterscheiden:

1) Objektiver Vermögenswert (auch gemeiner Wert, gemeiner Handels- oder Geldwert genannt im Gegensatz zu dem subjektiven Wert i. w. S. und dem unter (1) erwähnten

subjektiven Werte i. e. S.) Dieser Wert ist die Bedeutung, welche die Verfügungsgewalt über ein Ding mit Bezug auf Vermögensinteressen überhaupt beigelegt wird.

2) Objektiver Tauschwert (Kauf- oder Tauschwert oder geschätzte Kaufkraft genannt); d. h. die Bedeutung, welche der Verfügungsgewalt über ein Ding mit Bezug auf Kauf und Verkaufinteresse irgend welcher Personen beigelegt wird. Unter den objektiven Wertarten ist es der objektive Tauschwert, welcher gewöhnlich gemeint zu werden pflegt, wenn man vom Werte spricht.

Hierher gehört auch gewöhnlich der bei der Immobilienbesteuerung angewandte sog. „gemeine Wert.“

Als objektiver Tausch- (und wohl auch Ertragswert) ist z. B. auch der sog. Nähr- oder Heiz- und der Düngwert anzusehen. In anderen Wissenschaften werden jene Werte auf andere Weise definiert werden können.[93])

3) Objektiver Ertragswert, der auch Erwartungswert genannt wird. Bei objektiven Wertbestimmungen wird die Absicht objektiv, d. h. ohne subjektive Interessen im Auge zu haben, zu schätzen gewiß vorliegen, aber je nach Erfahrung, Wissen, Geschmack und Konjunkturen werden die Schätzungen doch gewöhnlich etwas variieren.

Der objektive Wert wird daher auch am besten aus Durchschnitten ermittelt werden.

Es wird ja wohl auch manchmal der Fall vorkommen, daß ein Teil der für die objektive Wertschätzung in Betracht kommenden Gesellschaft in ihrer Schätzung übereinstimmt und ein derartig bestimmter Tauschwert könnte dann wohl mit dem Ausdruck „gesellschaftlicher Tauschwert“ bezeichnet werden, obgleich diese Bezeichnung immerhin doch als keine ganz glückliche anzusehen ist. Schwerlich aber dürfte es oft Fälle geben, in welchen eine objektive Wertbestimmung als Endurteil einer größeren Anzahl von Menschen anzusehen sein dürfte.

Der gemeine Vermögenswert ist besonders wichtig bei Erfassung des Vermögens als eines wirtschaftlichen Ganzen z. B. in Erbschaftssachen, dagegen der objektive Ertragswert bei der Schätzung solcher Dinge, welche wie z. B. Waldungen selten veräußert werden oder deren spätere Wertgestaltung neben der jeweiligen erheblich verschieden ist, z. B. bei zu verpfändenden Immobilien, bei der Auseinandersetzung von Gutserben usw. Insbesondere wird der objektive Ertragswert aber auch bei Festsetzung von Steuergrundlagen in Betracht kommen.

Andere Einteilungen des Wertes sind denn noch diejenige in Stoff-, Form-, Orts- und Zeitwert je nachdem, ob der Wert vorzugsweise auf dem Stoffe, der Form, den Umständen des Ortes oder der Zeit beruht. Weiter wird denn auch noch zwischen Kostenwert und Seltenheitswert unterschieden, je nachdem der Wert eines Gutes der Höhe des zu seiner Erzeugung gemachten Aufwandes entspricht, oder auf der Seltenheit des betreffenden Gutes beruht.

Ein Tauschwert, welcher den Produktionskosten entspricht, wird im Gegensatze zu dem fluktuierenden Marktwert oder laufenden Wert, der sich auf jedem Markte nach dem Drucke bestimmt, den Angebot und Nachfrage auf den herkömmlichen oder überlieferten stets den Ausgangspunkt bildenden Wert ausüben, als normaler Tauschwert, ja von A. Smith als natürlicher Wert bezeichnet. Unter letzterem Werte wird in neuerer Zeit derjenige bezeichnet, welcher sich in einer nach einem einheitlichen Plane geleiteten, wirtschaftenden Gesellschaft nach dem in derselben herrschenden Verhältnis von Gütermenge und Bedarf ergeben würde, also z. B. der Wert in einem idealen Kommunistenstaate.

Als Werte werden denn auch Dinge von Wert bezeichnet. Man spricht z. B. im Bankwesen von in- und ausländischen Werten.

Der Wert eines Dinges wird auch das bezüglich geschätzte Entgeltsobjekt genannt, z. B. ein Rubel ist der Wert jener Sache usw. Die frühere Scheidung von Gebrauchs- und Tauschwert war unzureichend, (man denke z. B. an Ertragswert, Vermögenswert usw.) und irreführend, da z. B. Dinge von gleichem objektiven Tauschwert doch regelmäßig von nicht gleichem subjektiven Tauschwert zu sein pflegen.

Die Wertdoktrin der Merkantilisten, nach welcher die Quelle allen Wertes im Werte der edlen Metalle liege und die Doktrin der Physiokraten, welche Grund und Boden für den alleinigen Wertspender halten, sind für die Werttheorie im heutigen Sinne kaum von Bedeutung.

In der Steuerpraxis, wo es darauf ankommt Werte als Grundlagen für eine verhältnismäßige Verteilung von Lasten zu benutzen, können natürlich nur objektive Werte benutzt werden, denn Bewertungen von Sachen nach subjektivem Empfinden und also subjektive Werte als Grundlagen für die Besteuerung würden die vor Allem zu erstrebende verhältnismäßig gleiche Belastung ausschließen.

Man muß sich in der Praxis in der Regel damit begnügen zur Bestimmung von Durchschnittswerten sich bloß im Wesentlichen in zeitlicher, örtlicher und sachlicher Hinsicht gleichartiger Werte zu bedienen. Es kommt aber auch z. B. der Fall vor, daß man bei der Wertbestimmung ganz verschiedene Wertarten benutzen muß.

Für die Besteuerung der Immobilien resp. Gebäude kommt es nun, wie wir anderwärtig sehen werden, vielfach auf die Frage des tatsächlichen oder des durch Vergleichung ermittelten Ertragswertes oder aber auf die Frage des Kauf- oder Tauschwertes oder des sog. gemeinen Wertes zur Herstellung einer Steuerbasis an. Nicht überall lassen sich Erträge und Ertragswerte direkt oder auch nur durch Vergleiche feststellen, da z. B. oft Eigenbewohnung vorzukommen pflegt. Ferner lassen sich durchaus nicht überall die Kaufwerte direkt oder durch Schätzung feststellen. Auch die Verschiedenheit der Lage, des Alters, der Bauart der Gebäude usw. bietet sowohl bei Ermittelung des durch vergleichende Schätzung zu bestimmenden Ertrags- als Kaufwertes oft ein Hindernis.

Aber auch in denjenigen Fällen in welchen sowohl der Ertragswert als auch der Kaufwert ermittelt werden kann, ist bisweilen dem einen oder anderen dieser Steuergrundlagen der Vorzug zu geben. Handelt es sich nämlich etwa um die Ermittelung einer Steuerbasis für längere Zeit, so dürfte der Ertragswert eine im ganzen stabilere Grundlage abgeben als der Kaufwert, welcher eher zeitweiligen Verhältnissen entspricht. Es pflegt der Ertragswert im Allgemeinen vorzugsweise z. B. bei Bestimmung des Wertes von Immobilien zum Zweck der Beleihung, bei Besteuerung von Immobilien, bei Verteilung von Nachlaßobjekten, welche vermutlich längere Zeit im Besitz der Erben verbleiben werden usw. zur Berechnung zu kommen. Dagegen kommt der Kauf- resp. Verkaufswert im Allgemeinen insbesondere dort zur Veranschlagung, wo in nicht zu langer Zeit ein Umsatz der Objekte zu erwarten ist, weiter dort, wo es sich etwa um Erbschaftsregulierungen handelt, bei welchen die vorhin erwähnte Voraussetzung nicht zutrifft, ferner bei Erbschafts- und Schenkungssteuern usw.

Im Allgemeinen wird man wohl sagen können, daß die Feststellung des Ertragswertes schwerer zu bewerkstelligen ist als diejenige des Kaufwertes. Bei der Bestimmung des ersteren kommt auch noch in Betracht, daß die Entscheidung über den zur Kapitalisierung, zu wählenden Zinsfuß besonders bei wechselnden Erträgen Schwierigkeiten bereitet. Auf diese Frage sowie überhaupt auf die Frage des Wertes in Bezug auf Gebäude und auf verschiedene Wertarten kommen wir noch wiederholt in einer anderen Arbeit zurück. Dort wird auch die Frage des gemeinen Wertes und seiner Feststellung erörtert werden.

Im Allgemeinen dürfte die theoretische Wertlehre heutzutage noch nicht genügend über alles dasjenige aufklären, was in der Praxis als Wert bezeichnet wird und gerade

auch in Bezug auf Wertarten, die in der Steuerpraxis erwähnt werden, bietet dieselbe noch keine völlige Aufklärung. Wie in Bezug auf andere Begriffe, mit denen es die theoretische Volkswirtschaft zu tun hat (z. B. Einkommen), so wäre auch in Bezug auf die Wertbegriffe die möglichste Harmonie in der Theorie sowie zwischen Theorie und Praxis erwünscht.

In neuerer Zeit hat das bedeutende Wachstum der Bodenwerte, die von hervorragender Bedeutung für die Gestaltung von Gebäudewerten und -Preisen sind, die Aufmerksamkeit in bedeutendem Maße auf sich gelenkt. Der Zuzug vom Lande, die Entwickelung der Industrie und des Handels sowie der kommunalen Kultur- und Wohlfahrtseinrichtungen etc. hatten bekanntlich eine bedeutende Wertsteigerung der bebauten städtischen Grundstücke sowie eine starke Steigerung des städtischen Grund und Bodens zur Folge.[94])[95])

II. Es mögen jetzt einige Daten über das Steigen von Grund- und Gebäudewerten folgen.

Den Steuereinschätzungen nach ist in Preußen während der letzten 6 Jahre der Gesamtwert des Bodens um mehr als 2 Milliarden Mark gewachsen.[96])

Je mehr Rente er abwarf oder für die Zukunft in Aussicht zu stellen schien, um so höher hob sich sein Wert. In Berlin und seinen Vororten war das Wachstum der Bodenrente und der Bodenwerte besonders stark.

In Berlin betrug die Wertsteigerung für Häuser, bei denen von 1868—1877 eine bauliche Veränderung nicht stattgefunden hatte, je nach den Stadtdistrikten zwischen 36,5 und 106,7%. Der Wert des gesamten nackten Bodens von Charlottenburg hob sich im Zeitraum von 1886—1897 von 45—300 ja nach den neuesten Schätzungen auf 400 Mill. Mark.[97])

In der Stadt Gießen, die doch zu den kleineren zählt, sind recht beträchtliche Gewinne an Grundstücken beobachtet worden.

An den Hauptstraßen		An den Nebenstraßen
100%	1882 1887	100%
2334%	1902	500%

In den Außenbezirken der Stadt betrugen die Wertzunahmen in den Jahren 1877—1902[98]) 150, 400, 1000 bis 4000 und mehr Prozent.

In den Vororten von Dresden beobachtete man im Zeitraum 1879—1899 Wertschätzungen des Quadratmeters Bauland um das 2—13fache.[99])

Aus der amtlichen Begründung der §§ 53—61 (Zuwachssteuer) des Entwurfes eines Gemeindesteuergesetzes in Sachsen, wo es heißt: „Geradezu fabelhaft klingen die durchschnittlichen Wertsteigerungen in Prozenten ausgedrückt,“ ist ersichtlich, soll sich der mittlere Kaufwert des Quadratmeters ungefähr erhöht haben:

In der Gemeinde	von 1879 auf 1889 um Prozent	von 1889 auf 1897 weiter um Prozent
Deuben	100	100
Kappel	100	100
Paunsdorf	400	100
Mölkau	600	300
Katitz	50	500
Reik	75	600
Laubegast	600	700
Cotta	200	1000
Heidenau	100	1000[100])

In Baden stieg der Wert des unbebauten Landes binnen 50 Jahren in kleinen Orten um durchschnittlich 54, in mittleren um 89, in größeren im Durchschnitte um 473, in einzelnen sogar um mehr als 1000%.[101])

Für Wien ist der Wertzuwachs der Häuser für die letzten 30 Jahre auf über 1½ Mill. Kronen, für die Vororte während der letzten 40 Jahre auf mehr als 1000% berechnet worden.[102])

Einigen Anteil an diesen Werterhöhungen dürfte wohl die stattgefundene Geldentwertung sowie das Herabgehen des Zinsfußes gehabt haben.[103]) Am Steigen der Bodenpreise ist wohl auch die Bodenspekulation zweifellos mit beteiligt. An einer systematischen Bodenwertsteigerung fehlt es bisher.

In Bezug auf England läßt sich das bedeutende Wachstum der städtischen Grundrente aus einer Tabelle der Ergebnisse der jährlichen Veranlagungen zur Einkommensteuer ersehen.

Die ländliche Grundrente erweist nach dieser Zusammenstellung während der letzteren Zeit, beiläufig erwähnt, einen Rückgang.

Resultate der jährlichen Veranlagungen für die englische Einkommensteuer.

Schedula A.
(In Pfund Sterling)

Jahr	Ländliches Grundeigentum	Städtisches Grundeigentum
1798	30 000	6 250
1814	37 063	14 895
1843	42 127	35 556
1860	42 994	48 779
1870	48 481	70 949
1880	52 474	100 080
1885	48 326	112 791
1890	42 235	123 721
1895	40 236	133 512

Unter Zugrundelegung des Ertrages wird der unverdiente Wertzuwachs des Londoner Grundbesitzes von A. Weber für die Jahre 1867—1886 auf 142,300,000 M. jährlich, berechnet.[103])

In Boston wuchs der Wert des nackten Bodens im Zeitraum 1867—1901 um 36 Mill. M. jährlich.[104])

In russischen Städten, wenigstens in größeren, haben ähnlich wie in Westeuropa Bodenwertsteigerungen stattgefunden,[105]) wenn auch im Ganzen wohl in weit bescheidenerem Maße. Die Stadtgebiete der russischen Städte sind nämlich im Allgemeinen recht ausgedehnt und die Besiedlung ist meistens keine gedrängte. In der Regel zeigt sich in den russischen in der Ebene gelegenen Städten noch kein Mangel an Baugründen und die Bodenspekulation dürfte bisher bei uns keine sehr bedeutende sein.

In welchem Maße etwa der Wert der städtischen Immobilien (durch Neubauten, Umbauten, praktischere Verwendung usw.) in den elf Städten Livlands, im Zeitraum 1887—1903, d. i. in 16 Jahren, zugenommen hat, geht aus nachstehenden aus offiziellem Zahlenmaterial geschöpften statistischen Daten hervor:

Stadt	Wert der Immobilien nach der Abschätzung vom Jahre 1887	1903	Zuwachs des Wertes der Immobilien von 1887 bis 1903 in pZt.
	Rbl.	Rbl.	
Riga	54.502.360	113.558.550	108
Jurjew (Dorpat) . . .	7.486.114	7.965.010	6
Pernau	1.895.920	2.827.690	44
Fellin	652.720	816.620	25
Walk	524.770	1.351.350	157
Wenden	504.700	1.402.128	178
Wolmar	415.890	773.510	80
Werro	412.550	581.900	41
Arensburg	162.340	1.040.660	541(!)
Schlock	244.686	496.737	103
Lemsal	210.430	247.544	17
Im ganzen Gouv. . . .	67.012.480	131.063.693	95% im Durchschnitt.

Wie wir sehen, weisen den größten Wertzuwachs der Badeort Arensburg (541%), ferner Wenden (178%), Walk (157%), Riga (108%) und Schlock (103%) auf, den geringsten Jurjew (Dorpat) (6%), Lemsal (17%) und Fellin (25%).[106])

Ueber die Dichtigkeit der Bevölkerung in den städtischen und nicht städtischen Ansiedlungen Rußlands von mehr als 10,000 Einw., kann man in gewissem Grade aus der Fadenzahl urteilen, die auf das Stadtgebiet (gorodskaja ploschadj) auf einen Einwohner entfällt.

In den russischen Städten entfallen meistens mehr als 50 Faden auf einen Einwohner. Im allgemeinen sind die Gouvernementsstädte sowie die großen Handels- und Industriezentren am dichtesten bevölkert. In diesen Städten kommen meist weniger als 50 Faden, ja bisweilen bloß 10 und weniger auf 1 Einw. Ueber 50 Faden entfallen pro Einw. bloß in 20 Gouvernementsstädten (unter ihnen sind 2 Gouvernementsstädte der nördlichen Provinzen und die Hälfte der Gebiets—oblastnuich—Städte des mittleren Asiens).

Der allgemeine Satz, daß in der Mehrzahl der Städte die Zahl der Faden pro Einwohner mehr als 50 ausmacht, gilt nur nicht für das Weichselgebiet, wo das betr. Verhältnis nur bei 25 von 121 Städten besteht.

In den meisten Kreisstädten und denjenigen Städten, die zu ersteren nicht gehören, leben im Durchschnitte 6—11 Menschen, in den Gouvernementsstädten 10—15. [Im Weichselgebiete entfallen aber meistens mehr als 10 Einw. auf ein Wohnhaus (15—30)[107])].

Die mitgeteilten Daten sind durchschnittliche. Es finden sich aber sowohl zwischen den Gouvernements- als Kreisstädten bedeutende Abweichungen nach der einen und der anderen

Seite. Diese Abweichungen sind aber sehr selten. Städte, in welchen auf eine Wohnung mehr als 30 Einw. entfallen. hat man unter den Gouvernementsstädten (ausgen. im Weichselgebiete) nur 4 (Kasan, Wladimir, Moskau und Riga), unter den Kreis- und nicht zu denselben gehörigen 1 (Iwanowo-Wosnessensk). In den Ansiedlungen der Weichselgouvernements, wo die Verhältnisse, wie bekannt ist, abweichen, sind solche Ansiedlungen, wie sie vorhin erwähnt wurden, bedeutend häufiger und zwar in drei Gouvernements-Städten (Kalisch, Lublin und Radom) und 11 Kreis-, nicht zu denselben zu rechnenden Städten und nicht städtischen Ansiedlungen.[108])

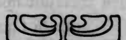
Ein um mehre Jahre zurückdatierender Vergleich Riga's mit den damaligen 36 Großstädten Deutschlands erweist, daß nur vier von ihnen eine geringere durchschnittliche Bewohnerzahl pro Quadrat-Kilometer des Stadtgebietes aufweisen als Riga. Für Riga beträgt diese Zahl ca. 3200, während sie in 22 deutschen Großstädten über 5000 und weniger, in 9 Städten über 9000 ausmacht, im Durchschnitte von 33 deutschen Großstädten aber 6300.[109])

Anknüpfend an die Erörterungen über den Wert, will ich mich im nächsten Abschnitt in Kürze der Preislehre zuwenden und zwar zunächst, weil es wichtig erscheint zur Klarheit darüber zu gelangen, als was für eine Art von Preisen man Gebäude- und Wohnungspreise zu betrachten habe.

Sind letztere in der Tat, wie das nicht selten behauptet wird, vorzugsweise Monopolpreise, so ist um so mehr Grund vorhanden die Frage der Berechtigung des Privatbesitzes an städtischem Grund und Boden zu untersuchen.

Mietpreise und deren Wesen sind für uns auch von Interesse, weil dieselben ja Hauptfaktore für die Wertbestimmung von Gebäuden ausmachen.

Die Preislehre mußte auch berührt werden, da eine Art der Abgaben von Gebäuden und zwar die Beiträge, denen man durchaus nicht selten begegnet, als Preise zu betrachten sind.



5. Preis, Gebäude- und Mietpreise, Beiträge.

I. Zur Aufklärung der Frage, zu welcher Kategorie von Preisen die Gebäude- und Mietpreise gehören, kann ich nicht umhin auf die Preislehre im allgemeinen zurückzugehen. Zunächst hat man zwischen Verbands-, Vereins- und ähnlichen Preisen[110]), ferner aber Preisen im engeren Sinne zu unterscheiden und diese letzteren zerfallen in Spezial- oder Einzelpreise, Monopol- oder Vorzugspreise[111]) und in Konkurrenzpreise im e. S.

Charakteristisch für Verbands-, Vereins- und ähnliche Preise ist bekanntlich, daß es sich bei ihnen 1) um regelmäßig wiederkehrende, fortlaufende Preisbestimmungen handelt, daß bei ihnen 2) der Kreis der „beteiligten Personen durch die Mitgliedschaft und 3) der Umfang ihrer Geschäfte (durch die vom Verband verfolgten Ziele) geschlossen, daß bei denselben 4) eine Vereinigung der bezüglichen Interessen für längere

Zeit die Regel bildet, daß 5) das Streben der Beteiligten nach jeweilig zu erlangenden, günstigen Preisen nur die daraus entstehenden Gefahren eigennützigen Kampfes, jeweiliger Ausnutzung wirtschaftlicher Ueberlegenheit des einen oder andern Teiles hier nicht besteht daß 6) auch jenes für die Gestaltung anderer Preise (Konkurrenz- und Monopolpreise) wichtige Streben beseitigt wird, durch jeweilige Berücksichtigung der Interessen des anderen Teils und dessen Leistungsfähigkeit eine Förderung von Geschäftsabschlüssen zu erreichen und schließlich, daß 7) die Bestimmung der Preise durch das Verhältnis von Angebot und Nachfrage, d. h. also ein Gravitieren der Preise nach den Kosten der billigsten oder resp. der zur Befriedigung des Gesamtbedarfes noch erforderlichen teuersten Produktionsart fortfällt.[112])

Während man unter Spezial- oder Einzelpreisen solche zu verstehen hat, deren Entstehen ohne Vorhandensein von Konkurrenz weder auf der Seite des Angebots noch auf derjenigen der Nachfrage stattfand, sind als Monopol- oder Vorzugspreise solche zu bezeichnen, bei deren Bildung ein Mitwerben auf der einen Seite garnicht oder nur in geringem Maße vorhanden war, und schließlich versteht man unter Konkurrenz-Preise i. e. S. diejenigen, bei deren Gestaltung sowohl auf der Seite des Angebots, als auch derjenigen der Nachfrage wirksames Mitwerben stattfand.

Allerdings muß man zugeben, daß diese Trennung eine nicht derartig feste und scharfe ist, daß es nicht etwa jenen Klassen Gemeinsames gibt, aber bei so sehr schwierigen Dingen wie die Frage der Preisgestaltung wird eine derartige Scheidung wohl schwerlich jemals vollständig gelingen. In gewissem Sinne sind alle Konkurrenzpreise auch Monopol- und Vorzugspreise.

Soweit die Konkurrenzpreise aus freiem Mitwerben unter dem Einflusse geschäftlichen Eigennutzes hervorgehen, ist ihnen eigentümlich, daß sie nach gewissen Kostenbeträgen gravitieren und zwar:

1) Falls die bezügliche billigste Produktionsart (z. B. im Fabrikbetriebe) dem Bedarf entsprechend auszudehnen ist, oder die bezüglichen Objekte selber (z. B. gemeine Lohnarbeit) im Ueberflusse zu finden sind — nach den geringsten Kosten billigster Produktion oder aber

2) Falls die bezügliche billigste Produktionsart nicht auszudehnen ist, nach den geringsten Kosten derjenigen teuersten Produktionsart, welche zur Deckung des Bedarfes noch in Anspruch zu nehmen ist. Die Bildung jener billigsten Preise an sich, welche eine der Voraussetzungen dafür ist, daß Gesetz oder Tendenz (1), d. h. die Gravitation der Konkurrenzpreise nach den Kosten der billigsten Produktion tatsächlich zur Wirkung kommen kann, erklärt sich aber oft daraus, daß es innerhalb der mitwerbenden Personen solche gibt, welche durch irgend welche tatsächliche, durch Natur oder Konjunkturen gegebene oder auch durch rechtliche Monopole — man denke etwa an Patente — in der Lage sind, billiger zu produzieren.

Kommt aber Gesetz oder Tendenz (2), d. h. die Gravitation der Konkurrenzpreise nach den geringsten Kosten der teuersten Produktionsart, die zur Befriedigung des Gesamtbedarfes noch in Anspruch zu nehmen ist, zur Geltung, so spielen bei dieser Preisgestaltung doch auch wieder oft Monopolverhältnisse eine Rolle. Da z. B. in oder bei aufblühenden Städten die Zahl begünstigter Produktionsmittel (z. B. zu gewerblichen Zwecken benutzbarer Grundstücke in oder bei aufblühenden Städten) nur eine beschränkte ist, welche bei steigendem Gesamtbedarf nicht ausreicht, so muß zur Benutzung immer ungünstigerer Produktionsmittel, also etwa weniger geeigneter, unvorteilhafterer Grundstücke übergegangen werden, wodurch der Preis der zu gewinnenden betreffenden Produkte in die Höhe geht und der Besitzer der begünstigten Produktionsmittel bei steigendem Gesamtbedarf eine immer größer werdende Differenz zwischen dem Preise und den eignen Kosten zu beziehen im Stande ist.

Eventuell können sich jenen Tendenzen (1 u. 2) ethische Motive, Rücksichten auf althergebrachte Preise, Trägheit etc. hindernd entgegenstellen und den ökonomisch indizierten

Prozeß der Preisbildung, wenigstens temporär aufhalten. Auch bei Mietpreisen kann man nicht selten diese Beobachtung machen.

An der Richtigkeit des Satzes, daß Konkurrenzpreise in gewissem Sinne Monopolpreise sind, wird nicht zu zweifeln sein Andererseits muß auch zugegeben werden, daß die meisten Monopolpreise nicht unbeeinflußt von Konkurrenz sind.

Gemeinsam gilt für beide Preiskategorien, d. h. sowohl für Vorzugs- und Monopolpreise einerseits, als auch Konkurrenzpreise andererseits das Gesetz oder die Tendenz, daß sie beim Steigen des Angebots und Sinken der Nachfrage zu sinken, dagegen beim Sinken des Angebots und beim Steigen der Nachfrage zu steigen tendieren. Diese Beobachtung hat man z. B. gerade in Bezug auf Miet- und Häuserpreise in allen Staaten gemacht.

Auf die Bildung der Miet- und auch der Häuserpreise sind übrigens z. B. auch günstiger oder ungünstiger werdende Erwerbsgelegenheiten, zunehmender oder abnehmender Zuzug sowie auch die Zahlungsfähigkeit der Bevölkerung von Einfluß.[113])

Jedoch ist für die erwähnte Tendenz nach v. Neumann streng genommen nicht allein:

1) Die angebotene resp. gewünschte Quantität, sondern auch

2) Die Zahl der Nachfragenden und Anbietenden und

3) Die Intensivität der Nachfrage und des Angebots bestimmend.

Dabei kommt es bei der Bildung von Miet- und Häuserpreisen, wie es kaum des Hinweises bedarf, immer sehr auf die Art, Lage und Beschaffenheit der Wohnungen und Gebäude und den Wert des Grundes an, bei Gebäudepreisen in hervorragendem Maße auch auf die Mieterträge.

Deshalb kann von einer Preisbestimmung durch das bloße Ueberwiegen entweder der Nachfrage über das Angebot oder der letzteren über jene nicht die Rede sein. Auch ist ferner die Bestimmung aller Preise durch das Verhältnis von Angebot und Nachfrage nicht zuzugeben, — denn 1) werden viele Preise ohne Angebot festgesetzt und 2) werden durch jenes Gesetz oder jene Tendenz doch nur Steigerungen oder Minderungen, also Aenderungen überkommener Preise bestimmt, aber nicht diese Preise selbst. Als Unterschiede der Vorzugs- oder Monopolpreise vor den Konkurrenzpreisen wird man in der Regel wohl zugeben müssen: 1) daß bei ersteren auf einer Seite (der des Monopol- oder Vorzugsinhabers) ein Mitwerben fehlt oder von geringer Bedeutung ist.[114])

(Bei Anwendung des ersten Teiles dieses Satzes auf die Preise, die für Immobilien gezahlt werden, braucht man etwa nur an historisch berühmte, durch ganz besondere Lage und Beschaffenheit ausgezeichnete Immobilien zu denken, in Bezug auf welche den Eigentümern unbestreitbar ein volles Monopol zusteht und für welche sogenannte „Monopoleinzelpreise“ gezahlt werden.)

2) Ein Gravitieren jener Preise nach gewissen Kostenbeträgen nicht oder nur in geringerem Maße wirksam wird.

3) Jene Monopol- oder Vorzugspreise (i. e. S.) vorzugsweise einseitig, eben durch den Monopol- oder Vorzugsinhaber bestimmt werden.

Auf Immobilienpreise angewandt dürfte der Ausdruck „vorzugsweise einseitig“ vielleicht schon zu weit gehen, da der Fall doch nicht sehr selten vorkommen dürfte, daß die Immobilienbesitzer bei ihrer Preisbestimmung durch Preise für Immobilien, die gleiche oder ähnliche Vorzüge aufweisen, beeinflußt werden.[115])

4) Bei ihnen auch (ähnlich wie bei den Verbands-, Vereins- und ähnlichen Preisen) in größerem Umfange allgemeine Preisvorausbestimmungen Platz greifen.

Man denke z. B. an den bei Vermietungen nicht seltenen Gebrauch des Vermietens für mehre Jahre für einen gewissen Preis. Im allgemeinen glaube ich sagen zu können, daß die Preise der Immobilien und Wohnungen in der Regel als Konkurrenz[116]) und Monopolpreise anzusehen sind.

Unter den Konkurrenzpreisen kommen hier die sog. Konkurrenzpreise i. e. S., d. h. die nach den Kosten billigster Beschaffung gravitierenden Konkurrenzpreise, die nach den Kosten gewisser teurer Produktionsarten gravitierenden Konkurrenzpreise (Rentenpreise) (auch „Zubußepreise“, d. h. Preise, welche hinter den betr. Kostenbeträgen verharren, kommen vor) und besonders auch die bei Beschränkung des Angebotes sich ergebenden, nicht nach bestimmten Kostenbeträgen gravitierenden Konkurrenzpreise (außerordentliche Konkurrenzpreise) in Betracht.

Unter den Monopolpreisen kommen diejenigen in Betracht, durch deren Gestaltung Absatzerweiterungen, Kostenersparungen oder Steigerung des Geschäftsertrages erzielt werden können, d. h. regelmäßige Vorzugs- und Monopolpreise und auch diejenigen selteneren Vorzugs- und Monopolpreise, bei welchen letzteres nicht der Fall ist. In diesem letzteren Falle sind für die Höhe dieser Preise im allgemeinen bestimmend:

1) Die überkommene Preishöhe, 2) die Kosten (als regelmäßige Untergrenze des Preises), 3) der subjektive Wert des Gebotenen und 4) Angebot und Nachfrage.

Auch Monopolisten können also dem Publikum nicht einen beliebigen Preis vorschreiben, sondern sie können nur die Zahlungskraft des Publikums mehr ausnutzen als Personen welche keine Monopolstellung haben.

Vielfach werden übrigens Monopolpreise auch durch die Mieter selbst gemacht, die den betr. Hausbesitzern, ohne daß letztere höhere Mieten verlangen, solche freiwillig anbieten.

Derartige Monopolpreise wird man in kleineren, nicht selten in größeren und ganz großen Städten beobachten können, denn überall gibt es gewisse favorisierte Teile der städtischen Ansiedlungen, in welchen gewisse Monopolverhältnisse bestehen. In ganz kleinen Ortschaften wird das allerdings, wenn überhaupt, so nur selten, wahrnehmbar sein.

Unterscheidet man Ortschaften und Stadtgegenden in zwei Kategorien, und zwar in solche, in welchen eine große Anzahl von Bauplätzen zu haben sind und solche Ortschaften und Gegenden, bei welchen das nicht der Fall ist (es gibt allerdings auch Ortschaften und Stadtgegenden, wo Uebergangsverhältnisse bestehen), so werden in ersteren Gebäude- und Mietpreise in der Regel als Konkurrenz- und seltener als Monopolpreise, in letzteren aber wohl umgekehrt, im ganzen häufiger als Monopolpreise als Konkurrenzpreise vorkommen.

In der ersteren Kategorie werden die Gebäudepreise sich, wenn überhaupt, so meist nicht bedeutend über die ursprünglichen Herstellungskosten der Gebäude und die Werte der Grundplätze erheben können. Die Mietpreise werden in Ortschaften und Stadtgegenden dieser Art sich in der Regel ungefähr in der Höhe der im Immobilienbesitze üblichen Verzinsung der zur Errichtung von Gebäuden aufzuwendenden Kapitalien bewegen, können aber durch starke Konkurrenz natürlich herabgedrückt werden. Sehr erhöhte Gebäude- und Mietpreise lassen sich nur selten durchsetzen, da den bestehenden Häusern Konkurrenz durch neue Bauten gemacht werden kann.

In der zweiten Kategorie werden die Gebäude- und Mietpreise aber unter dem Einfluß von Monopolverhältnissen sehr hoch, ja zu phantastischer Höhe steigen[117]), wenngleich auch die Konkurrenz der Anbietenden nicht, selten nivellierend einwirken wird oder große Steigerungen der Preise bei nicht bedeutender Zahlungsfähigkeit nicht stattfinden kann.

In beiden Kategorien können sowohl die Gebäude- als auch die Mietpreise infolge gewisser Verhältnisse natürlich auch bedeutend fallen.[118])

Als sogenannte Monopoleinzelpreise, d. h. als Preise von Dingen, die wie Kunstwerke, Altertümer, seltene Handschriften usw. nicht zu reproduzieren und von den Vorzugs- und Monopolpreisen im e. S. zu scheiden sind, kann man Gebäude- und Mietpreise nur ausnahmsweise betrachten und zwar dann, wenn es sich etwa um Gebäude oder Wohnräume von historischem Wert, ganz besonderer Lage und Beschaffenheit, handelt.

Unter jenen vier Hauptmomenten bei der Gestaltung der Monopol- oder Vorzugspreise 1) der überkommenen Preishöhe, d. h. des Kaufpreises, welcher etwa beim Erwerb der betreffenden oder ähnlicher Immobilien gezahlt wurde, oder 2) der Kosten, — man denke an die Größe, Lage und Beschaffenheit des Grundes, Kapitalzins, Arbeits- und Baumaterialienpreise, Steuern usw., die besonders bei neu hergestellten, aber auch bei andern Gebäuden in Betracht kommen[119]) — und (4) außer Angebot und Nachfrage, die je nach Quantität des Angebotenen oder Gewünschten, je nach der Intensivität des Angebots und der Nachfrage und je nach der Zahl der Anbietenden und Nachfragenden auf Steigen oder Fallen der Preise der Immobilien vom Einfluß ist, kommt auch noch insbesondere der unter (3) angeführte subjektive Wert des Gebotenen in Betracht.

Auf diese subjektive Wertschätzung, d. h. die Bestimmung der Bedeutung, welche die Verfügungsgewalt für bestimmte Personen hat, können von nicht unbedeutendem Einfluß sein z. B. die Erwartung des Steigens der Grundrente mit etwa zunehmender Entwickelung des Handels und der Industrie, des Verkehrs durch bessere Kommunikationsmittel, mit der Errichtung wichtiger Institutionen etc., überhaupt mit dem Steigen von Bevölkerung und Wohlstand, die Tendenz des Zukaufens zu einem bisherigen Grundbesitze um zu arrondieren und seinen bisherigen Besitz besser ausnutzen zu können, unangenehme Nachbarschaften loszuwerden, die Liebhaberei im eigenen Hause zu wohnen (selbst wenn das oft teurer ist, als das Wohnen in Miethäusern), die Befürchtung einer Erniedrigung des Zinsfußes, bei welcher anderweitige Kapitalanlagen in höherem Maße unrentabeler werden würden als der Hausbesitz, der geplante Ausbau oder beabsichtigte Verwendung zu produktiveren Zwecken als den bisherigen, die Absicht in der Nähe gewisser speziell für die Kontrahenten wichtigen Institutionen, in der Nähe von Verwandten oder Freunden zu wohnen usw.

Insbesondere werden aber bei jener Preisgestaltung auch die faktischen Erträge, welche die Gebäude gewähren, der daraus berechnete Ertragswert und der etwa aus Mieterträgen mehrer Jahre sich erweisende, tatsächliche Zustand der Grundrente von Bedeutung sein. Das Moment in der Preisbildung, daß der Verkäufer vom Käufer ganz einfach über den objektiven Wert hinaus fordert, spielt natürlich auch besonders bei solchen Dingen wie Gebäuden, deren tatsächlicher Wert auch sehr schwer ganz genau zu ermitteln ist, eine nicht unbedeutende Rolle. Oft beruht das aber wohl auch auf einer Ueberschätzung günstiger Konjunkturen, die häufig derart aufgefaßt werden als würden sie immer fortdauern oder sich noch verbessern. Andererseits aber werden unter ungünstigen Konjunkturen die Kaufpreise auch derart beeinflußt, als würden jene Konjunkturen immerfort bestehen oder gar sich noch verschlechtern.[120])

Als Spezial- oder Einzelpreise sind die bei Zwangsenteignung von Immobilien normierten Preise aufzufassen, da es bei deren Bildung weder auf Seiten des Angebots noch der Nachfrage Konkurrenz gibt.

Denken wir an die Baugenossenschaften[121]) d. h. also an Vereinigungen, die auf Selbsthilfe beruhen und einerseits bekanntlich Erteilung von Vorschüssen an die Mitglieder zum selbständigen Bau oder Erwerb eines Hauses, andererseits aber auch den Bau von Häusern auf Rechnung der Genossenschaft und Ueberlassung derselben an die Mitglieder als Eigentum (gegen ratenweise Tilgung) weniger häufig zur Miete erstreben, so

können wir mit Rücksicht auf die Ziele dieser Kategorie Häuserpreise auch bisweilen als Verbands- oder Vereinspreise bezeichnen, da sie nicht von Fall zu Fall, sondern auf Grund von Interessenvereinigungen für längere Zeit im Voraus bestimmt werden.

Wie Gebäudepreise sind auch Mietpreise als Konkurrenz- und Monopolpreise aufzufassen, jedoch können sie aber auch Vereins- oder Verbandspreise, ja wohl auch Einzel- oder Spezialpreise sein.[122])

In der Regel dürften die Mietpreise wohl Konkurrenz-, ferner aber auch Monopolpreise sein.

Nach Fuchs bilden sich die Mietpreise, soweit rein wirtschaftliche Momente entscheiden, nach Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, doch kommen namentlich in mittleren und kleineren Städten — und dies ist sehr einleuchtend — auch nicht wirtschaftliche Momente der Sitte, Bequemlichkeit, des Wohlwollens usw. hinzu.

Die Nachfrage werde bestimmt durch das Wachstum der Bevölkerung, namentlich der städtischen, durch das Einkommen des Mieters und durch den etwaigen Ertrag der Weitervermietung der Wohnungen an Aftermieter und Schlafgänger; das Angebot dagegen finde seine Bestimmung durch die im Stadtinnern sich vollziehende Verwandlung von Wohnungen in Läden und Geschäftsräume, die sog. Citybildung, dann auch gelegentlich wohl durch Stadtdurchbrüche und große Sanierungen, die die vorhandenen Wohnungen beseitigen — lauter Momente, die das Angebot beschränken müssen — und auf der anderen Seite durch das Maß, die Richtung und die Form der Bautätigkeit, endlich durch die Gestehungskosten der Wohnung für die Vermieter[123]).

Die sehr interessante Frage, wie sich etwa Mietpreise für Wohnungs- sowie auch für Geschäftsräume in der Regel in großen, mittleren und kleinen und zwar wachsenden, stagnierenden und abnehmenden Städten im allgemeinen zu gestalten pflegen und wie sie sich je nach der Lage zu ihrem Zentrum bilden, kann hier leider nicht untersucht werden. Dazu müßten umfassende statistische Studien in gleichartigen Städten angestellt werden[124]) und auf Grund derselben könnten dann durch Abstraktion event. gewisse Gesetzmäßigkeiten eruiert werden. Mit dem interessanten Problem der mathematischen Ermittlung des richtigen Hausmitzinses können wir uns hier auch nicht beschäftigen[125]).

Ein Teilproblem der allgemeinen Gesetze über die Bildung und Bewegung der Preise bildet, soweit sie eine Preisfrage ist, die Wohnungsfrage, die ich bereits an anderer Stelle behandelt habe.[126])

Die objektiven Faktore des Mietpreises sind im einzelnen Falle auf Seiten des Hausbesitzers 1) Der Bodenpreis, 2) Die Baukosten und auf Seiten des Mieters, dessen Einkommen[127]). Die Höhe des Bodenpreises wird wohl in der Regel durch Kapitalisierung[128]) der zu erwartenden Reinerträge der Mieten und Pachten bestimmt.

Ich verweile nun jetzt noch etwas bei den bereits berührten Verbands-Preisen etc., d. h. bei den Beiträgen im allgemeinen.[129])[130])[131])

Für die gerechte Höhe der Beiträge, welche innerhalb geschlossener Personenkreise erhoben zu werden pflegen, ist im allgemeinen maßgebend 1) die Höhe des bezüglichen Kostenbetrages und 2) der subjektive Wert der bezüglichen speziellen Gegenleistung des Staates oder der Gemeinde. Ist der subjektive Wert des Gebotenen ungefähr der gleiche oder das bezügliche Interesse dasselbe, so pflegt man bei der Bestimmung der Beitragshöhe gleiche Kopfbeträge für genügend zu halten.[132])

Dies kann man z. B. gewöhnlich bei geselligen Vereinigungen, wie etwa bei Museen, Kasinos, den meisten Studentenverbindungen usw. beobachten. Auch pflegt man z. B. bei Meliorationsverbänden bei ziemlich gleichen Boden- und Höheverhältnissen der Flächen, auf

welchen die Melioration durchzuführen ist, die Beiträge bloß nach der Größe dieser Flächen umzulegen. Sind aber die Kultur-, Bonitäts- oder Höheverhältnisse erheblich verschieden, so pflegt man diese Verschiedenheiten durch Einschätzung in Ertrags-, Höhenklassen usw. zu berücksichtigen oder auch den objektiven Wert (Kaufwert) der einzelnen Flächen als Grundlage für die Bestimmung der Beitragshöhe zu benutzen, um so das Interesse der betreffenden Flächenbesitzer an den Verbandsvorrichtungen und -Anlagen zu bemessen und zu klassifizieren, wie man analog auch z. B. im Transportwesen, in Kanal- und Eisenbahntarifen zur Feststellung des (subjektiven) Wertes der Transportleistung für den Versender den (objektiven) Kaufwert der zu transportierenden Ware als Grundlage wählt.

Wurde früher der bloß nach den Kosten bestimmte Preis in der Wissenschaft für gerecht und angemessen gehalten, so ist gegenwärtig für eine gerechte Preisbestimmung wohl die Benutzung jener beiden Momente anerkannt, nämlich des subjektiven Wertes des Gebotenen für den Empfänger und der Kosten. Diese Momente werden dann auch in der Gesetzgebung, wie das ganz gerecht ist, anerkannt.[133]) Würde man nur nach den Kosten bei der Bestimmung der Beitragshöhe fragen, so wird z. B. jemand, wie vortrefflich illustriert wird, der bei einer Fläche guten Bodens von gewisser Größe einem Deichverbande dieselben Kosten verursacht, wie der Besitzer einer gleichgroßen Fläche schlechten Bodens das Gleiche als Beitrag zu entrichten haben. Dann würde der Besitzer der schlechten Fläche aber im Verhältnis zu den ihm gebotenen Vorteilen oft so viel zu zahlen haben, daß für ihn der Beitritt zum Deichverbande unlohnend werden würde, und auf diese Weise würden dann viele Deichanlagen unausgeführt bleiben, durch welche reicher Gewinn erzielt werden könnte.

Es sei mir gestattet hier auch die Frage zu berühren, ob hohe Erträge — resp. hohe Mietpreise — aus Immobilien- oder Gebäudebesitz tatsächlich im allgemeinen als berechtigt zu betrachten sind. M. E. besteht auf hohen Gewinn aus Gebäudebesitz im Grunde gar kein gerechtfertigter Anspruch, da hier eine große Arbeit der Hauseigentümer oder deren Vertreter in der Regel nicht erforderlich ist, und etwa von einer sonst mit Recht in einem Unternehmergewinn angenommenen Risiko- oder Wagnisprämie für Verlustgefahr gewöhnlich in nicht sehr bedeutendem Maße die Rede sein kann. Verluste drohen etwa durch Leerstehungen und ferner durch Elementarbeschädigungen soweit etwa keine oder keine vollständige Versicherung besteht.[134])

Andererseits werden Verluste oft durch eine praktischere modernere Bauart bald eingeholt und ferner werden durch bloßen Verkauf der Bauplätze oft große Gewinne erzielt.

Auf Zinsen in der Höhe, wie sie aus anderen, nicht sehr riskanten Unternehmungen durchschnittlich bezogen werden, hat der Hausbesitzer im Grunde nicht vollauf Anrecht, da seine Arbeit eine verhältnismäßig geringe, und jedenfalls im Grunde relativ bedeutend geringere als die eines Unternehmers in andern Unternehmungen sein, ferner auch das ganze Unternehmen mit relativ geringem Risiko verknüpft sein dürfte. Auch sind im Gegensatz zu den meisten anderen Unternehmerarbeiten zur Hausverwaltung nur sehr geringe Kenntnisse erforderlich.

Wenn man bei der Besteuerung der Gebäude so hoch gehen würde, daß nach Abzug eher zu hoch als zu niedrig berechneter Unterhaltungskosten sowie von Versicherungskosten und einer Neubaurente höchstens etwa der landesübliche Kapitalzins — vom Werte des Gebäudes und Grundplatzes zusammen — nachbliebe, so würde mir das durchaus nicht unberechtigt erscheinen. Würde das einerseits zur Folge haben, daß private Unternehmer sich dem Bau von Miethäusern mehr ab- und anderen Unternehmungen mehr als bisher zuwendeten, so würden sich andererseits auch vielleicht der Staat oder die Kommunen mit dem Bau von Miethäusern beschäftigen, wodurch das Publikum immer mehr vor der Aus-

saugung durch gewinnsüchtige Privatpersonen und den sogenannten Wohnungswucher geschützt wäre.

Wohnungselend, das in außerordentlich zahlreichen Fällen in erster Linie das Resultat von Boden- und Wohnungswucher ist, ist bekanntlich außerordentlich gefährlich für die Gesundheit und den Sittenzustand der Völker und kommt nicht allein bei Arbeitern und Handwerkern etc. sondern heutzutage auch vielfach in höheren gebildeteren Kreisen vor.

II. Anhangsweise mögen nun einige Daten über Miet-, Boden- und Häuserpreise folgen.

A. In Berlin[135]) betrug der durchschnittliche Mietwert der vorhandenen Wohnungen und Gelasse

1855	328 Mk.
1895	664 „

Noch viel bedeutender ist die Steigerung in den Geschäfsgegenden:

	Dorotheenstr.	Friedrichsstr.
	(Mietwert in Mark) im Durchschnitt.	
1870	1202	696
1895	3953	1938.

Die Mietquote pro Kopf der Bevölkerung betrug in Berlin im Jahre 1709 — 12; 1785 — 20 bis 25; 1820 und 1850 — 57 und 1890 — 165 Mk.[136])

Nach Engels[137]) entfiel auf einen Bewohner:

	Mietwert Thlr.	Hauswert Thlr.
1830	19,34	386,8
1872	35,90	718,2.

In Leipzig[138]) betrug der Durchschnittszins für Miete auf ein Jahr je eines heizbaren Zimmers:

1867	132,06 Mk.
1885	182,12 „

Besonders war der Preis für Gelasse mit gewerblicher Benutzung gestiegen. Derselbe betrug für ein heizbares Zimmer:

1880	179,37 Mk.
1885	314,59 „

Der Mietpreissteigerung unterliegen ganz besonders Läden.

Die Wohnungspreise sind in Rußland am höchsten in großen Städten und in solchen, die sich, abgesehen von der Zahl ihrer Einnahmen, durch ihre administrative, kommerzielle und industrielle Bedeutung auszeichnen, sowie in relativ nicht großen Städten, die die Bewohner durch ihre Wohlfahrtseinrichtungen sowie als Kurorte anziehen.

Nicht allein in verschiedenen Städten, sondern auch häufig in ein und derselben Stadt ist eine große Verschiedenheit der Wohnungspreise bemerkbar und zwar um 100, ja mehr Prozente.

Als charakteristische Mietwerte sind anzusehen für große Wohnungen 500, mittlere 300 und kleine 150 Rbl. In Gouvernementsstädten sind die Preise noch etwas höher.

In großen Städten, Handels- und Industriezentren sowie anderen bewohnten Ortschaften, die wohlhabende Bewohner anziehen, sind die Wohnungspreise natürlich noch weit höher.

So kostet z. B. eine große Wohnung in Zarskoje Sselo nicht weniger als 1500 Rbl. jährlich, eine mittlere nicht weniger als 800 (bis 1150), eine kleinere nicht weniger als 300 Rbl.; in Jalta — eine große 3000 Rbl., eine kleine 240—100 Rbl., in Aluschta eine mittlere 1200 Rbl.

In vielen großen Städten beträgt der Mietwert großer Wohnungen 2000 und mehr Rbl., mittlerer bis 800 und kleinerer bis 300 Rbl.[139]).

Sehr teuer sind Wohnungen auch in einigen Städten des Reiches — Transkaukasien (Eriwan), Mittelasien (Aschabat) und Sibirien (Wladiwostok und Irkutsk[140]).

Städte	Einwohnerzahl	Mittlere Wohnungspreise Großer	Mittlerer Wohnungen	Kleiner
Moskau. . . .	1.092.300	800	480—720	120 - 300
Warschau . . .	771.382	1000—2000	300—800	120—300
Odessa.	499.555	?	?	?
Lodz.	323.586	2000--2500	750—1000	250—350
Kiew	320.530	500—2000	250—700	75—300
Riga . . , . .	283.226	1500—1750	750—900	300
Charkow . . .	206.315	900—1500	120—400	60—72
Saratow . . .	197.822	600- 900	300—600	80—180
Tiflis	196.935	3000 ?	1200—1800	300—1200
Wilna.	167.935	800—1200	400—700	80—240
Taschkent . . .	164.749	480—2500	240—1000	240—360
Kasan	161.565	700—1300	300	—
Jekaterinoslaw	156.611	900	240—360	60—120
Astrachan . . .	147.034	800—1000	500—600	60—300
Baku	127.646	600—2000	350—800	180—350
Kischinew . . .	127.487	1500—2000	600—800	40—300
Rostow a./D. .	122.787	500—2000	400	120
Tula	109.730	360—600	180—360	60—180
Minsk.	100.260	500—1600	500	120—300
Samara. . . .	95.216	1200	600	100—180[141]) [142]).

B. Abgesehen von vielen Unterbrechungen und Rückschlägen ist in den letzten Jahrhunderten nach Keller, eine Steigerung der Bodenpreise erfolgt. Dies gilt in besonderem Maße für die neueste Zeit und ist wohl durch die Entwicklung der Industrie, des Verkehrswesens und die Vermehrung der Bevölkerung zu erklären.

Der ziffernmäßige Beweis für die Steigerung der Bodenpreise ist durch Durchschnittszahlen von ganzen Städten, Städtegruppen und Dörfern erbracht worden.

In Frankreich sind von d'Avenel Untersuchungen über die Entwicklung der Hauspreise und Hausrenten für die Zeit seit dem 13. Jahrhundert angestellt worden.[143])

	Paris (In Frcs.) Hauspreis.	Haustente.	Provinzialstädte Hauspr.	Hausr.	Dörfer Hauspr.	Hausr.
13. Jahrhrhundert	1606	162	1112	92	184	15
14. "	2120	176	515	41	122	10
15. "	1130	94	753	82	126	10
16 "	4420	299	1000	110	198	13
17. "	29600	1537	4200	290	430	21
18. "	39800	1980	5075	255	515	25
1890						
Ganz Paris	120000	7000	13759	588	2129	91 in d. Orten v. 2—5000 Einw. 51 in d. Orten v. 2000 Einw.
In d. 10 alten Arrondissements	260000	14300				

Mit Ausnahme des 14. Jahrhunderts erweisen die vorstehenden Ziffern einen beständigen Wertzuwachs, der aber nur in den Provinzialstädten und in Paris auf die Steigerung der Grundrente zurückzuführen ist. Da die Angaben, die im gegenwärtigen Geldwerte (in Frcs.) gemacht worden sind, der nur etwa den vierten Teil des Geldwertes im 13. Jahrhundert darstellt, und die Verbesserungen sowie die Vergrößerung der Stockwerkzahl unberücksichtigt bleiben mußten, so ist die Steigerung tatsächlich nicht so bedeutend, wie es auf den ersten Blick erscheint.

Nach Sombart sollen sich Boden- und Häuserpreise je nach der Lage zum Zentrum der Stadt oder des Verkehrs abstufen.

Es betrug in der Stadt Bern[144])

bei einer mittleren Entfernung vom Bahnhofe von ca.		der durchschnittliche Preis für den qm.	
1400	m.	5,5	frs.
1100	"	9,0	"
800	"	11,9	"
400	"	27,5	"
250	"	40	"
150	"	107	"
100	"	109,8	"
400 (in der Stadt)		160	"

Eine Folge der Bodenpreisdifferenzierung ist, beiläufig erwähnt, die sog. Citybildung, d. i. eine Entvölkerung der innern Stadt, die mehr und mehr bloß als Standort für Läden und Kontore und nicht mehr zu Wohnzwecken benutzt wird.

Am ältesten ist die Citybildung in London, doch vollzieht sie sich auch in Paris, Berlin, New-York, Rom sowie anderen Großstädten, ja selbst schon in großen Mittelstädten wie z. B. Breslau.

6. Grundrente, Besteuerung derselben, Gebäuderente und Kapitalzins.

Wie schon im Anfang bemerkt wurde, spielt die Grundrente im Ertrage und Wert von Gebäuden und Immobilien besonders in größeren und sehr großen Städten eine derartige Rolle, daß eine Behandlung dieser Materie, wenn auch nur in gewissem Maße, erforderlich erscheint.

Die Erörterung der Grundrente muß aber auch wegen der weiterhin noch zu behandelnden Frage der Konjunkturengewinnbesteuerung zur Besprechung gelangen.

Auch Gebäuderente und die Auffassung der Gebäuderente als Kapitalgewinn muß erörtert werden.

Im vollen Umfange kann uns hier die Lehre von der Grundrente[145]) aber nicht interessieren.

Die Grundrente ist derjenige Teil des Reinertrages an Grund und Boden, welcher sich blos aus dem Faktor „Natur" erklärt, wie Ricardo sagt: „derjenige Teil des Erzeugnisses der Erde, welcher dem Grundherrn für die Benutzung der ursprünglichen und unzerstörbaren (?)[146]) Kräfte des Bodens" bezahlt wird. Bekanntlich ist die natürliche Beschaffenheit des Grund und Bodens, d. h. seine Fruchtbarkeit, sein Reichtum an Mineralien, Metallen, Petroleum etc., und sein natürlicher „Standort" ein verschiedener. Wo Grund und Boden von bester Qualität und Lage in beliebigem Maße nicht vorhanden ist, muß bei höherem Bedarf nach Grund und Boden, zur Benutzung von Grund und Boden zweiter etc. Klasse übergegangen werden (nicht immer wird aber der beste Boden zuerst in Anbau genommen, sondern oft findet gerade das Gegenteil statt). Infolge der höheren Qualität resp. besserer Lage des Bodens erster Klasse, wirft derselbe bei gleichem Kapital- und Arbeitsaufwand eine höhere Grundrente als der Boden zweiter Klasse ab etc.

Ist es richtig, daß die Hauptursachen der verschiedenen Renten, welche der Boden ergibt, die Lage und Fruchtbarkeit desselben bilden, so darf doch nicht außer Acht gelassen werden, daß die Differenzen der Ernte, der Reinerträge und Bodenpreise auch in bedeutendem Maße von der verschiedenen Bearbeitung des Bodens, dem Grade des Kapitalaufwandes usw. abhängig sind.

Die durch die erhöhte Nachfrage nach Bodenprodukten resp. Bauplätzen etc. entstandene oder auch nur eine zu erwartende Preissteigerung, führt zur Vermehrung der Produktion durch intensivere Bewirtschaftung oder durch Benutzung eines, wenn auch schlechteren Bodens resp. zur Bebauung ungünstiger gelegenen Grundstückes.

Die sogenannte Ricardosche Grundrententheorie ist bereits früher, in ähnlicher Weise wie von letzterem Autor, von Anderson, Malthus und West vertreten worden. A. Smith betrachtet die Bodenrente bloß als einen Monopolgewinn.

Ricardo's Grundrententheorie ist vielfach angefochten worden, wird aber doch noch heute z. T. anerkannt.

Die Grundrente Ricardos bildet eine „Differentialrente."

Dieselbe trägt in bedeutendem Maße den Charakter eines Monopoleinkommens.

Durch Carey und Bastiat, die das Bestehen einer eigenen Grundrente in Abrede stellten, ist die Ricardo'sche Grundrententheorie nicht völlig widerlegt und beseitigt worden. Zum Teil muß die Ricardo'sche Lehre aber zweifellos als falsch bezeichnet werden.

Sieht man mit Kleinwächter[147]) den Kern der Ricardo'schen Grundrententheorie in der „schon vorher längst bekannten und keines weiteren Beweises bedürfenden Tatsache, daß es fruchtbare und unfruchtbare Grundstücke gibt, und daß bei gleich sorgfältiger Bestellung das minder fruchtbare Grundstück eine geringere Ernte ergibt als das fruchtbarere," so ist es im Grunde genommen allerdings gleichgültig, „ob dann das bessere Grundstück früher und das schlechtere später bestellt werde oder umgekehrt" denn „die Differenz in der Ernte (die Ricardo'sche „Differenzialrente") werde gewiß in beiden Fällen zu Tage treten."

Flatow[148]) muß man u. a. unbedingt zugeben, daß den Ricardoschen „Untersuchungen eine solide Grundlage festgestellter Tatsachen" fehle. Ricardo's Methode, führt Flatow aus, sei „die völlig abstrakte logische Deduktion, jedoch ohne feststehenden unzweifelhaft sicheren Ausgangspunkt.[149]) Von der selbst geschaffenen Phantasiebasis ausgehend, glaubte Ricardo, durch einfache logische Schlußfolgerung, die Grundrente in ihrer ganzen Bedeutung für die Volkswirtschaft und in allen Wirkungen erkennen zu können."

„Er irrt freilich," äußert Schmoller über Ricardo, „in der Annahme, daß irgend ein Boden ursprüngliche und unzerstörbare Kräfte habe, daß aus ihnen die Monopolrente entspringe. Jeder Boden gibt nur durch sorgfältige Pflege seine Reinerträge, ohne sie gäbe es keine Monopolrente. Und er hat auch darin nicht recht, daß stets der beste Boden zuerst angebaut werde; oft ist es umgekehrt. Aber es ist ihm unbedingt zuzustimmen, daß stets der von Natur fruchtbarere und dem Marktmittelpunkte näher belegene Boden höhere Reinerträge und damit nach und nach auch eine Monopolrente gibt, die dem schlechter gelegenen Boden fehlt. . ."[150])

Diehl, welcher die von der Ricardoschen Grundrententheorie abweichenden Theorien in drei Gruppen teilt (1. Jene, welche die Existenz einer Grundrente nicht leugnen, aber sie nur als einen Spezialfall einer allgemeinen Erscheinung in der Volkswirtschaft, nämlich des Vorkommens von Extragewinnen aller Art auffassen, 2. Jene, die die Existenz der Grundrente leugnen und nur Lohn und Profit annehmen, 3. Diejenigen, die neben der Differentialrente eine allgemeine Rente annehmen), verurteilt die Ricardosche Theorie vollständig und zwar vornehmlich vom methodologischen Standpunkte aus[151]). Ricardo habe bloß gezeigt, wie die Grundrente sich abstuft, indem er die verschiedenen Grade der Abhängigkeit der Produktion von Boden erwies. Weshalb man überhaupt noch den bisher von niemanden vollständig begriffenen, durchaus anstreitigen halben oder Viertel-Wahrheiten des „klassischen" Ricardo so viel Beachtung schenkt, ist fast unerfindlich! Auch seine ganz unnatürlich komprimierte Ausdrucksweise, die zu seiner Unklarheit noch beiträgt, erscheint mir, nebenbei bemerkt, durchaus nicht empfehlenswert.

Wir fahren nun in der Grundrentenschilderung fort.

Oft wird, bei hohem Bedarf nach Bodenprodukten, auch ganz unfruchtbarer Boden, welcher keine Rente abzuwerfen braucht, sondern nur die Kosten ersetzt, in Benutzung genommen. Wenn die Nachfrage nach Bodenprodukten etwa in Folge von Auswanderung oder Epidemien sinkt oder wenn das Angebot im Verhältnis zur Nachfrage etwa durch sehr starke Produktion oder Einfuhr zu stark steigt, so wird der Preis der Bodenprodukte herabgehen. Auch wenn sich das auf die Produktion verwandte Kapital dann nur noch sehr wenig verzinst, wird die Produktion in der Regel fortgesetzt werden, da sonst jede Verzinsung des Kapitals verloren geht. Ja, kleine Grundbesitzer werden auch noch dann die Produktion fortsetzen, wenn ihre Arbeit nur einigermaßen bezahlt wird und selbst nach Verkauf von Grundstücken wird die Produktion fortgesetzt werden.

Die Besitzer von Grund und Boden können entweder bei eigener Benutzung die Grundrente beziehen oder aber sie können die Benutzung der Bodenkräfte, des Standortes und der Tragfähigkeit ihres Grundes anderen Personen gegen Entgelt überlassen und im

letzteren Falle hat man es dann mit einer „bedungenen Grundrente“ zu tun. Die Eigenschaft des Bodens, welche als Tragfähigkeit bezeichnet wird und die außer für Pflanzen etc. insbesondere für die Herstellung von Gebäuden in Betracht kommt, ist im Ganzen genommen überall eine gleiche und kann daher allein bei der Bildung einer Rente nicht in Betracht kommen. In der Erleichterung, Verbilligung und Beschleunigung des Transportes ist der allerwichtigste Faktor für die Veränderung der landwirtschaftlichen Grundrente zu erblicken und zwar können in Folge davon die natürlichen Produktionsvorteile der Grundstücke sowohl erhöht als herabgedrückt werden. Es soll nun hier auf die Grundrente, wie sie bei Grund und Boden besteht, der zu landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen, Mineraliengewinn etc. Zwecken benutzt wird, aber nicht besonders eingegangen werden.

Nicht unberührt möchte ich aber lassen, daß bereits A. Smith[152]) in seinen Erörterungen über die Rente der Kohlengruben und Metallminen, die Grundgedanken geäußert hat, welche später von Ricardo, in der nach ihm benannten, besonders wenigstens einst wohl anregenden aber doch leider recht mangelhaften und der Beachtung heute kaum mehr werten Grundrententheorie (während die Lehren Ricardo's z. B. in Deuschland vielfach als sehr anstreitig und unklar gelten, halten die Gelehrten in Rußland an denselben noch oft wie an Heiligtümern fest!) als für die Grundrente überhaupt maßgebend betrachtet werden. Die Bedingungen, unter welchen jene Gruben eine Rente ergaben, sah A. Smith in ihrer Ergiebigkeit und Lage. Ricardo hat bei der Aufstellung seiner Grundrententheorie nur die landwirtschaftliche und Bergwerksrente im Sinne gehabt.

Eine Erweiterung des Rentenbegriffes fand dann durch v. Hermann, Schäffle und v. Mangoldt statt. Nach v. Hermann, der das Erträgnis von Wäldern, Weingärten, Torflagern, Wasserkräften, Mineralquellen etc. unter dem Gesichtspunkte der Grundrententheorie betrachtet, gibt es eine ganze Reihe stehender Kapitale, deren Menge nicht vermehrt werden kann und die daher ihren Besitzern einen Extragewinn, eine Rente abwerfen. Noch weiter als v. Hermann gehen Schäffle und v. Mangoldt, welche lehren, daß derartige Extragewinne — „Renten“ — auf allen Gebieten des Erwerbslebens entstehen und vorkommen. Die Ursache jedes überdurchschnittlichen Extragewinnes oder einer „Rente“ bestehe in natürlichen oder gesetzlichen Monopolen, welche es den Betreffenden ermögliche, ihre Artikel billiger herzustellen oder teuer, leichter oder rascher zu verkaufen als andere. Die Berechtigung der Lehren von v. Hermann, Schäffle und v. Mangoldt läßt sich auch durchaus nicht in Abrede stellen.

Von v. Wieser[153]) ist der Versuch gemacht worden, der bekannten Theorie Ricardo's von der Grundrente, die z. T. durch ihre Unklarheit Angriffen ausgesetzt ist, eine Theorie der städtischen Grundrente anzugliedern. Dieser Versuch ist gewiß geistreich und interessant, doch gelangt v. Wieser, der selbst auf einen wesentlichen Unterschied zwischen der ländlichen und städtischen Grundrente hinweist, dabei zu gewissen Thesen, deren Richtigkeit sehr zweifelhaft erscheint und den Wert der ganzen betreffenden Theorie sehr in Frage stellt.

Auf Grund umfassender sorgfältiger, statistischer Erhebungen und Vergleiche mit Daten anderer Städte von ähnlichen Verhältnissen, dürfte es mit der Zeit, wie anzunehmen ist, wohl gelingen für Großstädte und wohl auch Mittelstädte eine einwandfreiere, überzeugendere und zutreffendere städtische Grundrententheorie zu ernieren und dieser mühevolle schwierige Gegenstand wissenschaftlicher Forschung würde wohl viele Interessenten finden.

Wir wollen bei der Theorie v. Wiesers noch etwas verweilen.

Bei Ricardo sind die Ausgaben, die auf den schlechtesten Boden, dessen Bebauung noch erforderlich ist, verwandt werden müssen, für die Gestaltung des Preises des Bodenprodukts entscheidend, nach v. Wieser die Mieten in den ungünstigsten, entferntesten

Gegenden der Peripherie für die der großen Stadt bestimmend. Der Wert des Bodens sei hier der landwirtschaftliche Nutzungswert; die Mieten bildeten die Verzinsung dieses landwirtschaftlichen Grund- und Baukapitals und enthielten fast noch keinen Bestandteil städtischer Grundrente. Die Entwicklung der Grundrente und Mietpreise finde nur von hier aus zum Mittelpunkte hin statt. Die Mieter der nächsten günstiger gelegenen Zone, müßten ein Plus über die ersten Mieten zahlen, das bedeutend genug sei um die Konkurrenz jener „schlechtesten“ Mieter zu beseitigen. Seien diese nicht im Stande oder wollten diese nicht mehr als 100 zahlen, so müßten jene 101 zahlen, um den Platzvorteil ihnen gegenüber zu erlangen. In der nächsten Zone finde wieder ein derartiger Preisaufschlag statt und zwar nur um so viel als erforderlich ist, um den unbequemen Mitbewerb der noch schlechteren Zone (d. h. ihrer Mieter) fernzuhalten. Die Steigerung der Mieten und damit der Grundrenten geht damit weiter, um im Zentrum der Stadt ihren Höhepunkt zu erreichen. Zu dieser Theorie ist z. B. bemerkt worden, daß es in den bewohnten Teilen der großen Städte und selbst an der äußersten Peripherie derselben, kaum einen Baugrund gebe, dessen Preis die kapitalisierte landwirtschaftliche Rente nicht übertrifft. Dies leuchtet ja auch ein. So lange der Boden rein landwirtschaftlich benutzt wird und auf absehbare Zeit derart benutzbar bleiben wird, richtet sich sein Preis bloß nach dem möglichen landwirtschaftlichen Ertrage. Eröffnet sich die Aussicht auf bauliche Verwendung von Boden, so steigt der Preis. Das Maß der Steigerung wird wohl von der baldigeren oder späteren Aussicht auf Realisation der Benutzung zu baulichen Zwecken beeinflußt werden.

Zum Zentrum hin steigen die Mieten und Grundrenten, doch nicht gleichmäßig (außer der City gibt es z. B. bei Wien — und auch anderweitig — kleinere Tätigkeitszentren, die Gebiete höherer Grundrenten umgeben, vornehme Viertel, Arbeiterviertel usw.)

Die Theorie v. Wiesers rechnet auch (und dieser Einwand ist von Bedeutung) mit einer Bevölkerung, die von allen Richtungen der Peripherie nach dem Zentrum hin drängt. In Wirklichkeit ist das aber doch garnicht so. Es will durchaus nicht jeder nahe dem Zentrum leben, sondern dort, wo er von seinem Wirkungskreise nicht sehr weit entfernt ist und wo seine Standes- und Berufsgenossen leben. Den Mietern jenseits dieser Sphäre macht er ebenso wenig Konkurrenz wie sie ihm. Innerhalb der betreffenden Bezirke herrscht aber doch Konkurrenz.

Wo eine Bevölkerungsschicht besteht, die sich wirtschaftlich entwickelt und wächst, werden die Grundrenten hoch sein und stets steigen, dort werde auch die „unüberwälzbare“ Hausgrundsteuer überwälzt werden können. Eine wirtschaftlich schwache, abnehmende Bevölkerung werde dagegen nicht im Stande sein, eine starke Steuererhebung voll zu tragen, sie werde sich vielleicht dichter zusammendrängen, um die geschäftlich oder sozial wichtige Wohnsphäre zu behaupten, z. T. werde sie sich aus derselben herausdrängen lassen. Wohne neben einer derartigen Bevölkerung eine an Kraft zunehmende Schicht, der es auf ihrem Raume zu eng werde, so dehne sie ihr Gebiet wohl aus. In diesem, wohl nicht seltenen Falle hätte man also die entgegengesetzte Bewegung von innen nach außen, von den günstigen zu den ungünstigen Plätzen. Hier gelinge die volle Ueberwälzung gleichfalls. Die Ueberwälzbarkeit schwanke von Gegend zu Gegend. In den kleinen Städten bestehe keine scharfe Sonderung des Charakters und der Bevölkerung der einzelnen Teile. Es gebe dort weniger Zonen, die Unterschiede der Lage zum Zentrum seien nicht groß, die Grundrente und Miete im Stadtinnern weniger verschieden. An der Peripherie seien sie natürlich niedriger, nur bei stationärer oder sinkender Bevölkerung gingen sie hier bis zum Betrage der kapitalisierten landwirtschaftlichen Grundrente, während sie bei steigender höher ständen. Von der numerischen und wirtschaftlichen Entwickelung der Bevölkerung hänge auch die Ueberwälzungsmöglichkeit der Steuer in der ganzen Stadt ab.

Für unser Thema kommt insbesondere die Rente in Betracht, welche sich bei Bauplätzen durch den natürlichen Standort des Grund und Bodens ergibt. Kommt im Land- und Forstbau, die Fruchtbarkeit und Lage des Bodens, im Bergbau die Ergiebigkeit der Minen und Gruben sowie auch die Lage zur Bildung der Grundrente zur Geltung, so kommt bei Bau- und Stapelplätzen zur Bildung einer Rente nur ihre Lage in Betracht. Die Lage von Grund und Boden ist von der Natur gegeben, und als günstige Lage ist derjenige Standort anzusehen, welcher für menschliche Benutzung vorteilhaft und gesucht ist. Die eventuelle Grundrente eines bebauten Platzes, ist ziffermäßig ungefähr zu erfassen, sobald man den Herstellungspreis des Baues, den tatsächlichen Kaufpreis des Grundplatzes und die Erträge des betreffenden Gebäudes kennt.

Sind die Reinerträge aus den Bruttoerträgen durch Abzug der Unterhaltungskosten und der Neubaurente hergestellt, so vergleicht man diese Erträge mit der landesüblichen Verzinsung des Herstellungspreises des betreffenden Gebäudes, den Rest des Ertrages mit der landesüblichen Verzinsung des Kaufpreises des Grundstückes und die Summe, die dann eventuell noch restiert, bildet die Grundrente. Diese Berechnung wird aber in der Regel nur bei ganz neuen oder neueren Häusern möglich sein, da die Gebäude gewöhnlich etwa innerhalb einiger Dezennien die Besitzer ein oder mehrmals zu wechseln pflegen. Bei Gebäuden, die bereits ein- oder mehrmals an fremde Personen übergegangen sind, wird die Feststellung einer Grundrente schwieriger sein, weil die Daten über den Wert des Baues und denjenigen des Grundes wohl oft nur durch Schätzung festgestellt werden könnten. Ungefähr ist die Grundrente auch oft festzustellen, wenn ein Haus abgebrannt ist, oder abgebrochen worden ist, dann kann man aus den Erträgen, die das Haus gewährte, im Vergleich mit der landesüblichen Verzinsung der Summe, die für den Bau gezahlt wurde und mit landesüblicher Verzinsung derjenigen Summe, welche für den Grundplatz im Durchschnitte geboten wird, die Höhe der Grundrente bestimmen.

Zur Beantwortung der Frage, wie man sich die Bildung einer Grundrente bei Grundplätzen oder Baustellen zu denken hat, dürfte es angezeigt sein, etwa von der Gründung einer Stadt auszugehen. Es dürfte wohl anzunehmen sein, daß bei einer solchen zuerst die Grundstücke von günstigster Lage in Benutzung genommen werden. Man wird wohl in der Regel zuerst die trockensten ebensten zugängigsten geschätztesten Grundstücke benutzen.

Nimmt nun die Stadt zu und wächst die Nachfrage nach gut gelegenen Grundstücken, so werden die Pachtpreise letzterer, falls dieselben nicht mehr in genügender Zahl vorhanden sind, in die Höhe gehen und im Vergleich zu den früher bebauten Grundstücken, höhere Pachtpreise entrichtet werden müssen. Bei weiter zunehmender Nachfrage wird zur Benutzung von Grundstücken, die ihrer Lage nach, als Grundstücke zweiter, dritter usw. Klasse bezeichnet werden können, übergangen werden müssen.

Die Pachtpreise der Grundstücke erster Klasse werden nun in Folge ihrer Lage und des Wettbewerbs in der Nachfrage relativ höhere sein oder werden, als die der zweiten oder dritten Klasse usw. Für die bessere Lage eines Grundstückes wird eben mehr gezahlt als für eine weniger gute.

Wenn Vermietung stattfindet, dann werden die Gebäude, besonders in großen Städten, je nach ihrer Lage zum Verkehr und je nach der Beliebtheit gewisser Gegenden zu Wohnungszwecken ihren Besitzern verschiedene Reinerträge bei gleicher Beschaffenheit der Bauten ergeben. Die Differenzen zwischen der gewöhnlichen Verzinsung für das Kapital, welches das Grundstück inkl. seiner Gebäude beansprucht, und dem jährlich erzielten Ertrage ergibt die Grundrente, d. i. ein Einkommen, welches sich aus der Benutzung des Grund und Bodens als reinem Naturfaktor und zwar aus seiner Tragfähigkeit und Lage ergibt.

Jene klassenweise Rentenbildung wird nur dadurch oft unterbrochen oder aufgehalten werden, daß bei höherem Bedarf nach Wohnungen ein höheres Kapital als bisher auf die bestehenden Grundstücke verwandt wird, d. h. die Gebäude also mehr ausgebaut werden und die Bewohnung von Kellern und höheren Etagen Platz greift.

Die Ursache der Grundrente von Plätzen, die zu Bebauung oder Stapelung dienten oder dienen sollten, ist darin zu suchen, daß solche Plätze eben nur in gewisser Zahl vorhanden sind. Die Grundrente wird ersichtlich, wenn sich bei gleichem Kapitalaufwande auf Grundstücken gleicher Größe stark differierende Erträge ergeben. Diese Differenzen erklären sich also im Grunde nicht aus Kapital- resp. Arbeitsaufwand, sondern vielmehr aus dem Besitz des günstig gelegenen Grundstückes, dessen Bewohnung resp. Benutzung einer Menge von Personen derart erwünscht ist, daß sie sich im Wettbewerbe überbieten resp. auf die Monopolpriese der Besitzer eingehen. Die Wertsteigerung günstig gelegener Plätze ist im allgemeinen nicht als das Verdienst des Besitzers anzusehen, sondern als das Resultat der gesammten städtischen Entwickelung.[154]) In Bezug auf die Grundrentenbildung ist auch zwischen dem platten Lande kleineren, größeren und Großstädten zu unterscheiden. Auf dem platten Lande wird die Grundrente in der Regel nur eine sehr geringe sein und die eventuelle Rente des angrenzenden Garten- und Ackerlandes garnicht oder nicht viel übersteigen, so daß der Kapitalwert der Gebäude auf dem platten Lande gewöhnlich wohl nur dem Bauwert oder Feuerversicherungswert entsprechen wird. Nicht sehr viel anders wird es in Bezug auf die kleineren städtischen Agglomerationen sein, jedoch wurden hier durch die Nachfrage nach Räumlichkeiten für Magazine, Buden usw. die Preise der neutraler gelegenen Besitzlichkeiten schon in die Höhe gehen und der Grund eine größere Rente abwerfen.

In größeren Agglomerationen und insbesondere in den Großstädten, wohin sich der Zug der Bevölkerung in stärkstem Maße richtet, wird die Grundrente durch die Gunst der Belegenheit der betreffenden Besitzlichkeit bei Konkurrenz von Reflektanten gewöhnlich stark in die Höhe gehen und oft das mehrfache der Rente des Baukapitals oder noch mehr betragen, so daß die betreffenden Gebäudebesitzer die Erträge ihrer Gebäude vorliegend dem Besitze der Grundflächen ihrer Besitzungen zuzuschreiben haben werden. Nicht selten kann man dann auch in großen Handels- und Fabrikstädten die Beobachtung machen daß der Besitzer von Grundstücken in frequentierten oder eleganten Stadtteilen nach Zerstörung ihrer Immobilien durch Feuer oder Abbruch derselben wegen Baufälligkeit, es vorzieht den Aufbau zu unterlassen, da für ihn die Grundfläche durch die Nachfrage nach Grund für Magazin- oder Wohnungsräumlichkeiten oder dergl. Dank dem Bodenmangel einen derartigen Wert repräsentiert, daß ihn der bloße Verkauf einen sehr hohen Gewinn ergibt.

Anders als in den aufblühenden Städten mit wachsender Bevölkerung, gestalten sich die Verhältnisse in den zurückgehenden Städten mit abnehmender Bevölkerung. Durch den Rückgang der Preise wird zunächst die Grundfläche, das Baukapital nicht sogleich getroffen. Ja, letzteres kann selbst noch intakt bleiben, wenn der Mietwert auf die Hälfte oder noch tiefer gesunken ist. Tritt der Fall ein, daß ein Teil der Gebäude eingeht und damit der Verlust des Baukapitals entsteht, so werden die Bauplätze oft wiederum zu Gärten und Aecken benutzt. Die Anzahl der unbedingt erforderlichen Gebäude bleibt aber immer bestehen, und wenn etwa Abbrüche stattfinden müssen, so rentieren sich Neubauten, wenn auch die Mieten in Vergleich zu früher sehr gesunken sind, auch noch so lange die Zinsen der zu den Bauten erforderlichen Kapitalien durch die Miet- oder sonstigen Erträge gedeckt bleiben oder mehr erzielt wird, wenn auch die Grundrente auf ein ganz unbedeutendes Niveau herabgesunken ist.

Aenderungen der städtischen Grundrente können durch ganz verschiedene lokale Verhältnisse bedingt werden. Bedingt wird eine Steigerung der städtischen Grundrente vor Allem wohl durch die Zunahme der Bevölkerung, und zwar nicht blos durch den Zuzug wohlhabender Personen. Ja, gerade die ärmere Leute bezahlen den Quadratfuß ihres Wohnraumes höher als wohlhabendere. [155])

Dies erklärt sich dadurch, daß eben kleine Wohnungen nur in sehr beschränktem Maße vorhanden sind. Von der armen Bevölkerung dürfte heutzutage oft 1/2 oder mehr vom Einkommen für die Wohnung verausgabt werden! Nimmt die Zahl der Bewohner einer Stadt ab, so vermindert sich auch die Grundrente. Aber auch innerhalb der Städte finden Aenderungen in der Grundrente statt.

Die Grundrente ist in den verschiedenen Teilen der Ortschaften, auf den verschiedenen Seiten der Straßen, am Straßenecken usw. verschieden und bald im Steigen, bald in Stagnation, bald im Fallen begriffen. Der Grund der Veränderlichkeit der Grundrente liegt selbstredend nicht in der innern Qualität des Grundes, sondern ist in den, den Grund umgebenden, äußern Verhältnissen, die Aenderungen unterliegen, zu suchen.

Am höchsten steigen und am schnellsten entwickeln sich Grundrenten in Geschäfts- und dan diejenigen in eleganten, modernen Vierteln.

In letzteren ist die Grundrentenentwickelung deshalb ein relativ geringe, weil dieselben doch gewöhnlich einer größeren Ausdehnung fähig sind. In Bezug auf die Geschäftslage kommt es auf den Grad der Vorteile an, welche sich für den Absatz bieten. Gegenden, welche von Kauflustigen besucht zu werden pflegen bieten gute Verkaufsstellen für Geschäftsräume, für die oft enorm hohe Mieten vorzugsweise als Grundrente entrichtet werden. Besonders hohe Grundrenten werden z. B. an Marktplätzen, an welchen bekanntlich viel Verkehr besteht, an Promenadenstraßen u. dergl. bezahlt; auch Restaurants u. dergl. finden in solchen Gegenden das relativ beste Fortkommen. Manchmal begegnet man der Erscheinung, welche wohl aus alter zünftiger Zeit stammt, daß sich bestimmte Arten von Geschäften in einer gewissen Gegend zu konzentieren lieben, da dieselben sich in denselben eben seit langen Jahren befinden und dort gewohnheitsmäßig gesucht zu werden pflegen. Diese Erscheinung kann man z. B. auch in Riga in Bezug auf die Tau- und Schnur-Geschäfte beobachten Leute, welche für Läden arbeiten, und in Geschäften dienen pflegen gerne in der Nähe jener Geschäfte zu wohnen. Auch Arbeiter, welche in Betrieben arbeiten, die sich in den inneren Stadteilen befinden, versuchen womöglich nicht sehr weit von ihren Arbeitsstellen zu wohnen, da die Benutzung von Pferdebahnen etc. ihnen Kosten und Zeitverlust verursacht. Sehr viele Menschen, Kaufleute Banquiers etc. pflegen in Großstädten sogar außerhalb der Stadt zu wohnen. So entsteht dann z. B. die Erscheinung, daß gerade Hausgewerbetreibende Arbeiter u. dergl. die verhältnismäßig höchsten Wohnungsmieten zu zahlen haben.

Es ist statistisch festgestellt worden, daß die Grundrente in den von den Mittelpunkten des Verkehrs entfernteren Lagen meist von ganz geringer Bedeutung ist. Je näher zu den Zentren des Verkehrs, um so bedeutender wird die Grundrente, bis dieselbe schließlich bisweilen sogar über die Baurente steigt. (Im Zentrum besteht größerer Verkehr, Vorteile durch Zeitersparnis, Ersparnis von Fahrgeld usw.)

Nach Pabst [156]) besteht an der Peripherie sich gut entwickelnder Städte eine Grundrente, die höher ist als die bei agrarischer Nutzung des Bodens erzielbare. Diese Rente sei keine „allgemeine Monopolrente", sondern Differentialrente, nicht die Folge des höheren Bodenpreises, sondern die Ursache der höheren Bewertung des Bodens (?), sie sei nicht auf Eigenschaften des Baukapitals zurückzuführen, sondern auf den durch die besondere

Lage des Bodens gestiegenen natürlichen Gebrauchswert desselben, sie sei keine Häuserrente, sondern eine Boden- und zwar Bodendifferenzialrente. [156]) Gemeinden mit sehr geringer wirtschaftlicher Entwicklung werden aber eine sehr unbedeutende Peripheriegrundrente haben, ebenso wie dort auch die Differenzialrente im Stadtzentrum verhältnismäßig unbedeutend ist. Bei Gemeinden, deren Bewohner z. B. überwiegend von agrarischer Beschäftigung leben, wird wahrscheinlich keine Peripheriegrundrente entstehen, d. h. es werden die Peripheriegrundstücke nur den landwirtschaftlichen Bodenwert und die Baukosten verzinsen. Es ist sogar möglich, daß in derartigen Gemeinden der landwirtschaftlich genutzte Boden einen höheren Preis aufweist als die entsprechende Bodenfläche eines Hausgrundstückes resp. eines Geschäftes.

Die Voraussetzung einer städtischen Dezentralisation ist für gewöhnlich aber die, daß äußere Gebiete besondere Vorzüge bieten, daselbst gute Kommunikationsmittel bestehen und für gute Lebensmittel, gute Aerzte, Apotheken und drgl. Sorge getragen ist.

Das Sinken der städtischen Grundrente, wird hauptsächlich durch Abnahme der Bevölkerung und den Rückgang von Handel, Industrie und Verkehr verursacht, wie der durch Verschlechterung von Kommunikations-Aenderung natürlicher Produktions-Handelsbedingungen, sanitären Verhältnissen, Wechsel der Mode usw. stattfindet. Innerhalb der einzelnen Gemeinwesen ist die Mode, das Alter gewisser Stadteile, die Lage für den Verkehr, die Verlegung wichtiger, öffentlicher Institutionen, unangenehme Nachbarschaft, Aufwendungen für neue Stadtteile, Straßendurchbrüche, welche anderen Gegenden Mieter zuführen, usw. für das Sinken der Grundrente von Bedeutung. Entsteht beim städtischen Grundbesitz eine Grundrente unter Einfluß seiner Lage, so wird letztere überhaupt auch bei jeder wirtschaftlichen, d. h. auf Gewinnung und Erhaltung von Vermögen gerichteten Tätigkeit, bei welcher der Standort von Einfluß auf die Größe ihrer Resultate ist und bei welcher der nötige Bedarf nur durch Benutzung auch der weniger günstig gelegenen Standorte erzielt werden kann, von entscheidender Bedeutung sein. Diese Rente werden natürlich aber nur diejenigen wirtschaftlich Tätigen beziehen, welche Eigentümer des betreffenden Grundstückes sind. Da Standort oder Lage auch z. B. im Land-, Forst- und Bergbau ein Element der Rentenbildung ausmacht, so kann man im allgemeinen sagen, daß die Lage des am allgemeinsten wirksame Element für die Grundrentenbildung sei.

Die Grundrente wächst, sinkt und bleibt auf demselben Niveau von Zeit zu Zeit, Ort zu Ort, Straße zu Straße und Grundstück zu Grundstück.

Die Grundrente hängt aber auch noch von andern Verhältnissen ab, wie z. B. von der Größe der betr. Baugründe, der Art der Verbauung, der Belegenheit an der Sonnen- oder Schattenseite, der Form der Baugründe der Nachbarschaft, der Frontenbeschaffenheit des betr. Immobils, den Aussichten, welche sie gewähren usw.

Einwendungen gegen die Grundrente sind gemacht worden in Bezug auf die Berechtigung eines Bezuges derselben durch die privaten Besitzer des Bodens, und enthalten also einen Angriff auf das private Grundeigentum. Ferner richten sie sich gegen eine Grundrente im Sinne Ricardo's nur gegen die von ihm gebotenen Begründung und Herleitung. Die Berechtigung des Bezuges der Grundrente, durch Privatpersonen ist nicht allein von den Sozialisten, welche die Unrechtigkeit und Unhaltbarkeit unserer heutigen Wirtschafts- und Rechsordnung zu erweisen versuchen, angegriffen worden. Schon A. Smith [157]) bekundet Zweifel an der Berechtigung des privaten Grundrentenbezuges. Er führt u. a. unfähr aus, daß sobald in einem Lande Grund und Boden Privateigentum geworden ist, die Grundbesitzer zu ernten begehren, wo sie nicht gesäet haben, ja sie verlangten eine Rente für ihr Naturprodukt. Das Holz des Waldes, das

Gras des Feldes und alle freiwilligen Früchte der Erde, die, so lange der Boden allen gehörte, dem Begehrer nur die Mühe des Sammelns kosteten, erhielten jetzt für ihn einen ihnen vom Grundherrn hinzugefügten Preis. Dem Grundbesitzer muß nun für die Erlaubnis das Eine oder Andere sammeln zu dürfen, ein Teil desjenigen überlassen werden, was man auf seinem Boden gesammelt oder erbauet habe — dieser Teil oder der Geldpreis dieses Teiles sei das, was man den Grundzins oder die Landrente nenne . . .

Natinalökonomen wie J. S. Mill, J. Mill, Rossi, Wolkoff u. a. vertreten die Anschauung, daß die gesamte Grundrente, ohne ein Unrecht zu begehen, durch eine Steuer vom Staate eingezogen werden könne.

„Man nehme den Fall an", äußert J. S. Mill,[158]) daß eine Art von Einkommen die Tendenz habe, sich beständig zu vermehren, ohne Zutun oder Anstrengung irgend einer Art von Seiten der Eigentümer, die dadurch zu einer Klasse der Gesellschaft werden, welche der natürliche Lauf der Dinge fortwährend bereichert.

In einem solchen Falle wäre es keine Verletzung der Grundsätze, auf denen das Privateigentum beruht, wenn der Staat diesen Zuwachs des Reichstums oder einen Teil derselben für sich beanspruchte . . . Es wäre nur eine gemeinnützige Verwendung des Vermögens, die nur durch die Umstände herbeigeführt ist und die sonst nur eine unverdiente Zunahme der Reichtümer einer besonderer Klasse sein würde . . . Dieser Fall besteht nur aber in Wirklichkeit bei der Grundrente, Der Uebergang der Grundrente an den Staat ist in unserer Zeit auch in Folge von H. Georges Werk[157]) behandelt worden.

Auch die Idee des allmähligen Ankaufes des Grund und Bodens durch den Staat ist von verschiedener Seite behandelt worden.[158])

Aber es müßte doch jedenfalls, ehe zur Verwirklichung geschritten wird, nachgewiesen werden, daß die Vorteile der Verwendung der Grundrente für die Gesammtheit, die Nachteile, welche für sie aus der Beiseitigung von Privateigentum an Grund und Boden erwachsen können, tatsächlich überwiegen wurden.

Auch die Methode der Ricardoschen Forschung, welche als völlig abstrakte, logische Deduktion ohne festen Ausgangspunkt bezeichnet wird, ist u. a. angegriffen worden. Im Uebrigen aber kann hier auf die Einwendungen[159]) gegen die Ricardosche Lehre von der Grundrente nicht eingegangen werden. Während die Ricardosche Grundrentendefinition in Bezug auf den Bergbau anstreitbar ist, gilt sie in vollem Maße in Bezug auf Baugrund.

Von verschiedener Seite[160]) ist die Ansicht vertreten worden, daß die Grundrente im Grunde nichts als Kapitalgewinn sei. Jedes bewirtschaftete Grundstück werde erst durch darauf verwendete Arbeit und darin angelegtes Kapital ertragsfähig gemacht (?) Rechne man von den gewöhnlichen Ertrage des Grundstückes die landesüblichen Zinsen des aufgewendeten Kapitales und die Arbeitslöhne ab, so würde in vielen Fällen ein Ueberschuß bleiben. Dieser Ueberschuß würde als Grundrente bezeichnet, obwohl er weiter nichts ist, als Kapitalgewinn, der sofort in seine richtigen Verhältnisse zurückgeführt wird, sobald man annimmt, daß ein höherer Zinsfuß als der landesübliche erreicht worden ist. Aber die Mehrzahl der Oekonomisten hält am Begriff der Grundrente als an einem besonderen Zweig des Einkommens fest und führt als andere Einkommenzweige bekanntlich den Kapitalzins, den Arbeitslohn und den Unternehmergewinn an.

Im Anschluß an die Erörterungen über die Grundrente muß auch der Gebäude- oder Häuser-Rente Erwähnung gethan werden.

Hatten wir es bei der Grundrente mit einem Begriff von „Rente" zu tun, der einen ohne Arbeitsleistung bezogenen Ertragsteil bezeichnet, so wird bei dem Ausdruck, Gebäude- oder Häuserrente, das Wort „Rente" in einem anderen Sinne gebraucht. Wir wollen bei dieser Gelegenheit auf den Begriff der Rente im allgemeinen zurückgehen. Renten i. w. S. sind im allgemeinen Zahlungen oder Lieferungen, welche Jemand in gewisser Höhe nach privater Festsetzung z. B. in Folge eines Uebereinkommens oder nach der geltenden Rechtsordnung zu machen oder zu empfangen hat. Je nach den, jenen Renten zu Grunde liegenden Erwerbs- oder Produktionsfaktoren sind Renten teils 1) Arbeitsrenten, d. h. Löhne, teils 2) Bodenrenten, d. h. Grund- und Gebäuderenten i. w. S. teils 3) Kapitalrenten i. w. S., d. h. a) Kapitalzinsen aus Geldkapital b) aus Reichtum oder Verpflichtungen auf periodische Leistungen resp. zu periodischen Leistungen fließende Zahlungen oder Lieferungen z. B. Civillisten, Apanagen, Leibgedinge, Altenteile, Alters- und Invalidenrenten usw., c) Betriebskapitalrenten. 4) Vereinigte Renten jener Art (1—3.) z. B. Zins von einem mit Inventar verpachteten Grundstücke. Diese Renten bilden Bestandteile von Einkommen und Erträgen, jedoch können zu ersteren auch noch solche Geschäftsertrage oder Unternehmereinkünfte hinzutreten, die nicht in jener Weise, wie vorhin über Renten angegeben wurde, zu bestimmen sind, sondern von Geschäftserfolgen abhängen. Die Gebäude- oder Häuserrente i. w. S. ist eine Rente wie sie unter (4) erwähnt wurde, d. h. eine vereinigte Rente, Sie enthält eine Kapitalrente, oft eine Grundrente, ja eine Arbeitsrente. In Bauten haben wir die Erscheinung, daß bewegliche Dinge fest und dauernd mit einem unbeweglichen, d. h. mit einem Grundstück verbunden sind, so daß beide ein Ganzes bilden. Die Unbeweglichkeit der Gebäude beschränkt ihre Benutzbarkeit und letztere wird bekanntlich auch in hohem Grade von der Lage des Grundstückes beeinflußt. Der Ertrag, den das Gebäude abwirft, besteht hauptsächlich aber aus zwei Teilen und zwar:

1) Dem Zinse des Baukapitals (building rent) resp. bei Gebäuden, die nicht mehr neu sind und deren Baumaterial bereits an Wert eingebüßt hat, aus dem Zins dieses Restes, und

2) Aus einer Rente des Grundplatzes des Gebäudes, die also eine Grundrente (ground rent), eine Rente der Lage ist. Nicht allein der zugehörige Hofraum, sondern auch Gärten dienen zur Erhöhung der Grundrente. Zwischen diesen beiden Hauptfaktoren des Ertrages der Gebäude besteht aber ein großes Unterschied. Das Gebäude unterliegt der allmähligen Zerstörung. Das für seine Zeit modernste, bequemste, sanitären Ansprüchen am vollkommensten entsprechende Gebäude, wird mit der Zeit zweifellos, unmodern, wird den jeweiligen Ansprüchen an Komfort nur Hygienie nicht mehr genügend entsprechen und wird trotz vorgenommenen Reparaturen in einem gewissen Zeitpunkte in einem solchen Bauzustand geraten, daß es abgetragen werden muß. Die Rente, die das Gebäude abwirft, ist gleichförmiger als die Grundrente, aber ein allmähliger Sinken derselben läßt sich nicht in Abrede stellen. Anders verhält es sich mit der Grundrente, da Grund und Boden unzerstörbar ist, so ist es auch die Rente, die welche Grund und Boden gewährt. Wenigstens in der Regel ist sie der Zerstörung nicht ausgesetzt, ja mit dem Emporblühen von Ortschaften, pflegen Grundrenten, je nach dem Vorzügen der Lage oft in überraschendem Maße zu wachsen. Das Verhältnis, in welchem der Zins des Baukapitals zu demjenigen des Grundes stand, kann sich also mit der Zeit vollkommen ändern. Verfällt auch das auf einem Grundplatze erbaute Gebäude allmählig, und mit ihm die Rente des Baukapitals und behält das abzutragende Material oft so gut wie garkeinen Wert — man decke an Holz- aber auch z. B. an Ziegelbauten, deren Benutzung zu neuen Bauten von Fachleuten sogar für gefährlich erklärt wird, so werden für die

frei werdenden Grundplätze oft schon sehr hohe Preise gezahlt, in welchen dann auch wieder die Grundrente und zwar in ihrer steigende Tendenz deutlichst hervortritt.[161]) War es schon früher insbesondere auch dort, wo Gebäude auf fremden Grund und Boden errichtet wurden, interressant eine Teilung in den Gebäudeerträgen vorzunehmen, je nach dem sich dieselben als Kapitalzins oder Grundrente darstellten, so wird eine solche Scheidung dort, wo man etwas den Grundrentengewinn ermitteln und besteuern will, unter gewissen Verhältnissen wohl machen müssen.

Wenn Gebäude auf fremden Grunden errichtet werden, so wird der Besitzer des Hauses durch die Gunst der Lage nur in sofern Vorteil ziehen als es steigende Mietpreise bezieht, dagegen wird der Grundbesitzer eine Steigerung des Wertes seines Baugrundes wahrnehmen. Der Besitzer des Baues kann bei einer häufig die Erträge controleirenden Gebäudebesteuerung besteuert werden, während der Grundbesitzer für die Steigerung des Wertes seines Grundes ebenfalls belastet werden könnte.

Die Teilung des Ertrages ist für die Besteuerung der Gebäude durch die Gebäudesteuer gegenwärtiger Form nicht von Bedeutung, denn die Gebäudesteuer betrachtet die Area und das Gebäude als ein einziges Steuerobjekt. Eine Teilung und getrennte steuerliche Behandlung des aus dem Bau und des aus der Grundrente entstehenden Ertrages, läßt sich bei der Gebäudesteuer nicht durchführen.

In England ist die Möglichkeit der selbständigen Besteuerung des Bodenwertes und der Gebäudewerte vor nicht langer Zeit von einem Komitee diskutiert worden, das zur Untersuchung der Lokalbesteuerung gebildet wurde. Dasselbe erklärte die Durchführung dieser Besteuerung wegen der entstehenden Schätzungsschwierigkeiten etc. für unmöglich, doch wurde der betreffende Besteuerungsvorschlag von einer kleinen Minorität, an deren Spitze der englisch Ministerpräsident stand, befürwortet.[162])

Der Gedanke einer getrennten Schätzung und Besteuerung des Grundes und der Gebäude ist nicht neu.

Die Rente eines Hauses läßt sich, nach A. Smith[163]) in zwei Teile scheiden, deren einer Baurente (building rent) genannt werden kann, während der andere gewöhnlich die Grundrente (ground rent) heißt. Die Baurente ist der Zins oder Gewinn von dem auf den Bau des Hauses verwendeten Kapital . . .

Die Hausrente kann leicht mit hinlänglicher Genauigkeit durch ein ähnliches Verfahren bestimmt werden (?), wie das, wodurch die gewöhnliche Bodenrente festzustellen ist . . . Grundrenten (von Häusern) sind ein noch geeigneteres Steuerobjekt als Mieten (?). Eine Steuer auf die Grundrenten würden die Mieten nicht erhöhen. Sie würde gänzlich auf den Besitzer der Grundrente fallen (?), der stets als Monopolist auftritt und die größte Rente fordert, die er für die Benutzung seines Grundstücks erhalten kann . . .

In vielen europäischen Staaten seien zwar Steuern auf die Hausrenten gelegt, aber er kenne keinen, in welchem die Grundrente als ein gesondertes Steuerobjekt betachtet worden wäre. Wahrscheinlich stießen die Finanzkünstler an die Schwierigkeit der Ermittlung, welcher Teil der Rente als Grundrente und welcher als Baurente zu betrachten sei. Es dürfte indessen nicht sehr schwer sein (?), diese beiden Teile der Rente von einander zu unterscheiden . . .

Diese klare und einfache Lehre A. Smith's ist auch von späteren volkswirtschaftlichen Schriftstellern wiederholt worden und Ricardo hat derselben nichts hinzugefügt.

Die Frage der Trennung von Grund und Gebäude bei der Schätzung und Besteuerung von Immobilien ist in Oesterreich, Großbritannien, den Vereinigten

Staaten von Nordamerika sowie in Australien erörtert und resp. weiter ausgebildet worden.

In Oesterreich, wo die hohe Hauszinssteuer viele Beschwerden hervorrief, entstanden seit 1860 eine Reihe von Reformprojekten und auch eine Trennung der Gebäudesteuer in eine Grund- und Baubesteuerung wurde proponiert. Im Jahre 1864 schlug Höfken vor, die Grundrente höher zu belasten als die Gebäudesteuern, die Städte nach der Größe und dem Preise des Gebäudes in große, mittlere und kleine zu teilen und für jede Gruppe einen besonderen Prozentsatz der Besteuerung zu normieren.

Zehn Jahre später proponierte Auspitz bei jedem Gebäude den Wert des Baues und Grundes festzustellen und den Steuerteil, der auf den Grund entfällt, zu erhöhen, dagegen denjenigen, der auf den Bau entfällt, herabzusetzen . . .

Der Gedanke fand aber keinen Anklang. Erst bei der oesterreichischen Enquête von 1903 wurde u. a. der betr. ursprünglich Smith'sche Gedanke von v. Wieser wiederum aufgenommen, der aber die auf den Bau entfallende Steuer „die Mietsteuer" sogar abgeschaft sehen wollte.

Die Hausgrundsteuer oder Grundrentensteuer soll aus der Hauszinssteuer herausgesondert und einer gesonderten Besteuerung unterworfen werden[164]). Zwar verkennt v. Wieser nicht die große Schwierigkeit, die eine Ermittlung der Grundrente verursachen würde, meint aber, daß solche Aufnahmen, wenn auch zu anderen Zwecken (so zur Beleihung) immerfort stattfänden.

Derartige Aufnahmen seien allerdings leichter zu machen, als so genaue Feststellungen, wie sie erforderlich wären, um auf Grundlage derselben eine hohe Steuer ohne Unbilligkeit auflegen zu können. Das die Grundrente nicht bloß theoretisch definiert sondern wenigstens dort, wo ein ausgebildeter Realitätenmarkt bestehe, auch praktisch berechnet werde, stehe fest. Grundwerte seien nicht anderes als die Kapitalisierung der Grundrente. Sei es möglich, die Grundrente für geschäftliche Zwecke so genau zu ermitteln, daß sich daran geschäftliche Kalkulationen knüpfen, so werde es auch möglich sein die Berechnung zu den Zwecken zu veranstalten, die der Staat bei der Besteuerung verfolge.

Ueber die Art der praktischen Durchführung wurden v. Wieser aber keine weiteren Angaben gemacht, sondern auf Auspitz verwiesen, der aber in Anbetracht der ihm einst allseitig entgegengehaltenen praktischen Schwierigkeiten der Durchführbarkeit seines früheren theoretischen Gedankens nicht mehr für sein einstiges Projekt eintrat.

Bisher wird die städtische Grundrente, die in dem Reinertrage des Hauses enthalten ist, gewiß schon z. T. bestimmt, doch in der Regel in völlig unkontrolliertem Maße.

Beiläufig sei aber erwähnt, daß die Höhe der Besteuerung derselben in Oesterreich nach v. Wieser der Höhe der Hauszinssteuer samt den Zulschlägen zu derselben gleichkomme. (Derselbe bezeichnet den Teil der Hauszinssteuer, welcher die Grundrente trifft, als Hausgrundsteuer!)[165])

Ganz draußen (also in von Verkehrzentren entfernten Lagen) ist, nach v. Wieser fast nichts von städtischer Grundrente da und in den nächst angrenzenden Zonen sehr wenig. Da sei der überwiegende Teil des ganzen angelegten Kapitals Baukapital (?). Je weiter hinein in die Stadt, desto größer sei die Quote des für den Ankauf des Grundes aus der Kapitalisierung der Grundrente berechneten Kapitalteiles zum Baukapital. Im Zentrum einer Großstadt wie Wien, wo das Kapital, das zum Ankaufe einer Fläche verwendet werden müsse, gleich groß mit dem Baukapitale sei, müsse die Grundrente schon sehr hoch sein. Selbst in sehr guten Lagen, erreiche das Ankaufskapital

sehr häufig nicht das Baukapital und bleibe sehr häufig hinter demselben zurück. Es seien ganz gute Wohnlagen, in denen das Baukapital zwei- bis dreimal so groß wie das Ankaufskapital sei.

Gegen die von v. Wieser behaupteten Möglichkeit der Ermittelung der Grundrente zu Besteuerungszwecken, haben sich nun bei der österreichischen Enquete von 1903 eine ganze Reihe von Experten ausgesprochen.

Es wurde mit Recht auf die großen Differenzen, die die Grundrente aufzuweisen habe, hingedeutet und auf die großen Komplikationen, die für die Steuerverwaltung daraus folgen müßten. Nach Menger[166]) würde die gesonderte Erhebung des Baukapitals und des Wertes der Baustellen (für Besteuerungszwecke) schon bei neu aufgeführten Gebäuden, die vor vielen Dezennien erbaut worden sind, gegenwärtig, selbst mit dem größten Zeit- und Kostenaufwande, zumal mit Rücksicht auf die durch den hohen Steuerfuß (der österreichischen) Gebäudesteuer gebotenen Genauigkeit, gerade zu undurchführbar sein. Er ist der Ansicht, daß differenzierende Besteuerung des Boden- und Bauwertes der Gebäude in ihrer Wirkungen die Vertreter dieses Gedankens sicherlich vielfach enttäuschen würde, indem die eigentlichen Bauwerte dem Bodenwerte ungleich mehr entsprächen, als gemeiniglich angenommen werde.[167]) v. Myrbach meint, daß die Grundrente sich von der Hausrente nur schwer trennen lasse.

Ausscheidung der Grundrente könne kaum nach irgend welchen sicheren Grundsätzen erfolgen, sondern müsse mehr oder weniger auf Willkür beruhen. Auspitz,[169]) der in den Ausführungen des Experten v. Wieser viele Anklänge an seine alten theoretischen Anschauungen früherer Zeit wiederzufinden glaubt, äußert, er sei darauf gespannt gewesen, wie v. Wieser, die ihm — Auspitz — allseitig entgegengehaltenen, praktischen Schwierigkeiten zu überwinden gedenke, doch sei er sehr enttäuscht gewesen, daß v. Wieser sich wegen der Ausführbarkeit der ganze Sache nur auf ihn zu berufen vermochte. v. Philippowich[170]) verhält sich zu dem Vorschlage ablehnend und R. Meyer,[171]) der seinerzeitige Vorsitzende der Enquete, hat in einer Abhandlung gegen den betr. Vorschlag in einer besonderen Abhandlung vom theoretischen und praktischen Standpunkte aus Stellung genommen.

Nach Meyer ist die durch die Verhandlungen der Enquete in vollem Umfange bestätigten Erfahrungen, die Feststellung der Gebäudewerte und Grundwerte durch die der Steuerverwaltung zugänglichen Mittel, nicht erreichbar. Die Frage, ob die Hauszinssteuer in eine Mietsteuer und Hausgrundsteuer zu zerlegen sei, müsse er verneinen.

Die v. Wieser'sche Formel der Teilung in Grundsteuer und Mietsteuer, erscheine ihm unrichtig, in dem ganz bestimmten Sinne, daß ein sehr erheblich kleinerer Teil, als er behaupte, als Mietsteuer wirksam werde. Eine rechnungmäßige Formel dafür ließe sich s. E. nicht aufstellen. (Ein interessander Versuch in diese Richtung habe v. Komorzynski[171]) in einem Aufsatze im „Neuen Wiener Tageblatt" von 31. Okt 1903 (No. 299) gemacht, in dem er der Meinung Ausdruck gebe, daß die Wohnungen drinnen um denjenigen Betrag im Preise steigen, um den eine den Wohnungen draußen gleiche Wohnung steigen würde; also wenn draußen eine Wohnung von 3 Zimmern von 600 K. auf 650 K. stiege, so würden auch Wohnungen von 3 Zimmern drinnen, die 1200 K. oder 1800 K. wert waren, auf 1250 K. oder 1850 K. steigen — doch bemerkt Meyer dazu, daß sich ein zwing nder Beweis für diese Ansicht kaum erbringen ließe.)

„Selbst, wenn ich die Richtigkeit des von v. Wieser vorgezeichneten Zieles anzuerkennen vermöchte", sagte Meyer „müßte ich davor warnen, der Finanzverwaltung eine Aufgabe vorzuzeichnen, welche sie nun und nimmer in einer dem Zwecke entsprechenden

Weise zu bewältigen vermag, deren unzureichende Lösung aber nur Enttäuschungen und Verwirrungen zu schaffen vermöchte."

„Es würde das", äußert Inama-Sternegg,[173]) „sehr viel Kosten und Unzufriedenheit erzwecken, mindestens bei jenen, die dann schlechter drauskommen und die Folge wäre, daß man nur unzufriedene Stimmen hörte und von einer Befriedigung, die man doch beabsichtigt, keine Rede wäre."

Nach Kaiser[174]) ist die Scheidung des Zinsertrages in die Verzinsung und Amortisation des Baukapitals und in die eigentliche Grundrente, wobei jeder Teil einer besonderen Steuer unterworfen würde, gänzlich untunlich.

Die Grundrente sei nicht etwa bloß für jeden Ort, sondern für jede Gasse, ja selbst für die gegenüberstehenden Häuser einer Gasse oft sehr verschieden und es würde eine hiernach eintretende Steuerveranlagung zu den größten Schwierigkeiten und Verwicklungen führen.

Die Erhebung der Bauwerte zu diesem Behufe wäre zwar an und für sich nicht unmöglich, jedenfalls aber mit ganz unverhältnismäßigen Kosten und großem Zeitaufwande verbunden, ohne daß vollkommen zuverlässige, von jeder subjekten Anschauung unbeeinflußte Resultate zu Tage gefördert würden.

Löwy hält das ganze Projekt der betr. Trennung des Zinsertages für nicht praktikabel. Es müßte zu diesem Zwecke erhoben werden: der Zinsertrag, der Verkehrswert des Steuerobjektes in toto, der Bauwert desselben und, wenn eine progressive Besteuerung stattfindet, auch die Area.

Es müßten berechnet werden: 1. Der Grundwert, die Differenz zwischen Verkehrs- und Bauwert. 2. Das reine Zinzerträgnis nach Abzug der Verwaltungs-, Erhaltungs- und Amortisationskosten. 3. Jener Teil des reinen Zinserträgnisses, der auf den Bauwert und der auf den Grundwert entfällt, weil jeder separat besteuert werden soll. 4. Die fixe Besteuerung des Bauwertes und 5. die progressive Besteuerung des Grundwertes.[175])

Schwierig und kostspielig dürfte an diesen Arbeiten besonders wohl eine genaue Bestimmung des Bauwertes sein und derselbe dürfte sich, wie auch der Verkehrswert, der oft durch Parifikation ermittelt werden müßte, ohne Willkür meist kaum feststellen lassen.

Richetti[176]) findet, daß die Berechnung eine sehr komplizierte wäre, denn es fehlte für dieselbe die Stabilität und ist nicht für die Trennung.

Eine schematische Aufnahme der Bauwerte wäre, wenn man nicht zu sehr in Detail geht, wohl möglich, wenn Typen für die Bewertung geschaffen würden.

Nach Schneider[177]) wäre die ganze Durchführung der Scheidung ungemein kompliziert und damit die Quelle einer Reihe von Ungleichheiten im einzelnen.

Der Bauwert sei eine sehr leicht feststellbare Größe, wenn es eben nicht auf allzu große Genauigkeit ankomme... Erhebung der Bauwerte zur Herstellung des Wertkatasters sei nicht mit ausreichender Genauigkeit durchführbar...

Margelik[178]) will eine Trennung der Bodenrente und Baukapapitalsrente durchgeführt sehen. Die Feststellung der Bauwerte, meint er, ließe sich durch Parifikation mit Mustertypen im Laufe eines Monats bewerkstelligen.

Derartige Einschätzungen dürften sich m. E. zu Steuerzwecken aber doch ganz und garnicht empfehlen!

Zieht man aus der Beantwortung der Frage 38, der österreichischen Enquete von 1903, ob die Erhebung der Bauwerte sämtlicher Gebäude in einer für praktische Zwecke ausreichenden Genauigkeit und ohne unverhältnismäßigen Kosten- und Zeitaufwand mit hinlänglichem Erfolge durchführbar sei, durch die 12 sachverständigen Fachmänner, die die kompetenteren Beurteiler dieser Frage sind, das Fazit, so sieht man, daß eine Erhebung der Bauwerte für möglich gehalten wird.

Architekt Gregor[179]) hält eine Erhebung für praktische Zwecke in ausreichender Genauigkeit für möglich. An einer genauen, selbst minutiösen Feststellung des Bauwertes sei nicht zu zweifeln. Diesem optimistischen generellen Urteil kommt dasjenige des Architekten Ceconi[180]) nah, der die Erhebung der Bauwerte zu vergleichenden statistischen Zwecken für gewiß gut durchführbar erklärt.

Nach Bauart Pierl[181]) ist eine praktisch einfache Bewertung denkbar und durchführbar.

Architekt Wittners[182]) Meinung steht derjenigen der vorhin angeführten des Oberbaurats Kaiser[182]) sehr nah, er betont die entstehenden, sehr namhaften Kosten und den bedeutenden Zeitaufwand, die des Erfolges kaum wert seien. Baumeister Lun[183]) äußert, daß eine verläßliche Erhebung eines Bauwertes in gewissen Grenzen möglich sei, jedoch viele Kosten und viel Zeit verlange. Nach Ingenieur und Baumeister Zednick[184]) ist eine Schätzung nach dem Verkehrswert leichter, auch Ingenieur und Architekt Nebenhosteny[185]) tritt für den Verkehrswert ein. Baumeister Walter[186]) meint, daß bei der Bauwerterhebung die Kosten und der Zeitaufwand nicht unbedeutend seien, Baumeister Ertl[187]), daß sie schwierig sei.

Präziser wären die Antworten vielleicht ausgefallen, wenn es in der betr. Frage statt praktischen Zwecken etwa „Steuerzwecken“ geheißen hätte.

Eine getrennte Besteuerung von Baukapital und Grundrente wurde von den Baukundigen abgelehnt. Sie halten dieselbe für undurchführbar (Ceconi, Neugebauer und Walter), kaum durchführbar und zu kompliziert (Gregor, Ertl, Holecek, Pierl, Wittner, Zednick), häufiger der Erneuerung bedürftig (Gregor), unverläßlich und variable (Pierl).

Wennngleich die Mehrzahl der Experten sich gegen die getrennte Besteuerung des Gebäudes und Grundes aussprach, ist die Unmöglichkeit dieser Besteuerung durch die Experten doch nicht erwiesen worden. Es wäre gewiß erwünschter, daß eher die Grundbesitzer, die in der Regel ohne jede Tätigkeit Erträge beziehen, die Steuer oder einen beträchtlichen Teil derselben zahlten, als die Hauseigentümer oder recte meist oder vielfach die Mieter.

Ich glaube, daß sich die Bestimmung von Gebäude- und Grundertrag wohl etwa teilweise durchführen lassen würde und zwar bei neueren Gebäuden wohl eher als bei älteren, wenn auch in der Regel wohl nicht genau und mit mehr oder weniger Willkür. Die ganze Operation müßte aber, da die Berechnung m. E. fast für jedes einzelne Gebäude erforderlich wäre und zur Kontrolle doch wohl von Zeit zu Zeit revidiert werden müßte, einen ganz ungeheuren Aufwand von Geld und Mühe veranlassen, so daß sich dieselbe wohl praktisch nicht lohnen würde. Theoretisch würde es wohl auch große Schwierigkeiten verursachen (wenn es überhaupt möglich wäre) richtige Prinzipien für das betr. Vorgehen herausgefunden.

Ich muß gestehen kein Anhänger von Besteuerungen zu sein, die auf „Schätzungen“ beruhen, weil bei denselben so leicht gefehlt wird. Noch bestehen z. B in Rußland ja auch noch keine für alle Schätzungen von staatlicher Seite bestätigte Normen.

Für Bern ist wie erwähnt sei, der Versuch die Bodenrente zu ermitteln, bereits gemacht worden.[188]) Nach Landolt können verschiedenartige Berechnungsverfahren eingeschlagen werden... Man mag irgend eine Berechnungsart auswählen, so werde dieselbe immer Einwänden ausgesetzt bleiben. Landolt nimmt als Bodenrente jenen Teil des Brutto-Ertrages an, der nach Abzug des auf die Verzinsung und auf die Reproduktion resp. Amortisation des in den Häusern aufgewendeten Kapitals, der Entschädigung für die persönliche Arbeit des Eigentümers sowie der Risikoprämie übrig bleibt und schätzt diesen Abzug vom Bruttoertrage eines Grundstückes auf 6% (wovon 4% auf die Verzinsung — etwa in Rußland müßte man sie vielfach höher annehmen — und 2% auf die übrigen Posten fallen sollen). Der übrig bleibende Teil des Brutto-Ertrages wäre die Grundrente, die er zu den weiteren Operationen als Totalrente bezeichnet. Dieselbe wird von Laudolt in einen Teil unterschieden, der auf die landesübliche Verzinsung des Bodenpreises entfällt — „kapitalisierte Rente“ und in einen anderen Teil, der „reine Rente“ ist. Die kapitalisierte Rente mache, auf die ganze Stadt berechnet, 40,9% der Totalrente, die reine Rente 59,1% aus. Die 59,1% stellten den reinen, mühe- und gefahrlosen Gewinn dar, den die Grundeigentümer aus der Eigenschaft ihres Eigentums zögen, die ihm die wirtschaftliche Tätigkeit der Einwohner Berns gebe... Dieser reine Gewinn sei das hervorragenste treibende Moment zum Kauf von Grundeigentum...

Die von A. Smith angeregte getrennte Besteuerung des Bodens und der Gebäude hat besonders in Großbritannien Anhänger und in amerikanischen und australischen Städten praktische Verwirklichung gefunden.

Was die Benutzung von Versicherungswerten zur Feststellung des Bauwertes der Gebäude anbelangt, so könnten erstere allenfalls nur dann zur Anwendung gelangen, wenn sie von zuverlässigen staatlichen oder Gegenseitigkeitsversicherungen festgesetzt worden sind, aber nicht, wenn sie etwa von Aktiengesellschaften bestimmt sind. Bauwertbestimmungen nach „Typen“ sind dort, wo die Gebäude nicht etwa (wie in England) vielfach sehr ähnlich sind, wohl nicht zu empfehlen, denn zum Zweck der Besteuerung dürften, die sich ergebenden Schätzungen, doch gar zu ungenau sein. Daß genaue Schätzungen aber zu viel Kosten machen könnten, erscheint mir durchaus nicht unmöglich.

In England[189]) hat sich die Idee der getrennten Besteuerung von Grund und Gebäuden bei der kommunalen Besteuerung entwickelt. Gegenstand der lokalen Steuern sind fast allein die Immobilien, deren Benutzer (occupiers), wie auch vielfach bei der inhabited house duty, steuerpflichtig sind, sodaß diese Steuern vielfach Wohnungssteuern sind.

Der Steuerreformkampf, der bereits länger als ein halbes Jahrhundert geführt wird, kennzeichnet sich dadurch, daß die Tories, die die Besitzer des Grundes sind, eine Heranziehung des Mobiliarkapitals zur Besteuerung wünschen, während die Besitzer desselben darauf hinweisen, daß die Tories nicht die Steuer zahlen, sondern die Mieter. Die Angriffe auf die Grundbesitzer nahmen in den 70 und 80-ger Jahren zu, als bei dem schnellen Wuchs der Städte die Wohnungs- und Grundpreise bedeutend wuchsen und die Lords nach Ablauf der Kontrakte die Pachtpreise ums Mehrfache steigerten. Es begann nun eine verstärkte Agitation für eine besondere Besteuerung der Grundrente und des Wertzuwachses.

J. St. Mill begründete die betr. Forderungen und popularisierte die Idee der Bodennationalisierung, die schon sein Vater behandelt hatte.

Die Bewegung für Nationalisierung des Bodens, die in England im 18.

Jahrhundert entstand und in den 30—40 Jahren unter dem Einflusse des Elendes in Irland sich verstärkt hatte, richtete sich jetzt vorzugsweise gegen die städtische Landlords.

In Amerika wurde damals die Lehre Henry George's behandelt, die sich über die ganze Welt verbreitete. Seine Reisen nach England bildeten förmliche Triumpfzüge.

In England nahm die Wohnungsnot aber derart zu, daß eine königliche Kommission zur Beurteilung der Gründe derselben und der Maßregeln gegen sie ernannt würde. Die Kommission kam zu dem Entschlusse, daß keinerlei ernste Reformen möglich seien, so lange den Städten keine neue Einkommensquelle gesichert werde und trat für eine Besteuerung der unbebauten Gebäude im Betrage von 4% des Verkaufspreises derselben ein.

Im Parlamente verlangte Saunders im Jahre 1886 die Besteuerung der Grundrente und der bebauten Gründe, wozu eine getrennte Einschätzung von Gebäuden und Grund erforderlich sei. Die Majorität der mit der Begutachtung betrauten Kommission (town holdings Committee) lehnte aber im Jahre 1892 diesen Plan ab.

Im Jahre 1889 hatte die Schätzungskommission der Londoner gräflichen Rates eine getrennte Einschätzung von Gebäuden und Grund für durchführter und erwünscht erklärt, doch war die Mehrzahl des Konseils gegen diesen Plan. Als Montagu im Parlamente die Bill betreffs Besteuerung der Grundrente zur Bezahlung der städtischen Anleihen vorschug, erklärte sich die Steuerkommission (local government and Taxetion Committee), in Anbetracht der Ungenauigkeit und Schwierigkeit, welche bei der Aussonderung der Grundrente besonders in England entsteht, wo ein großer Teil der Rente nicht vom Grundeigentümer, sondern Arrendator (bei langfristigen Kontrakten) bezogen wird. Der Bau und das Land, meinte die Kommission, werde auf dem Markte wie ein ganzes betrachtet, deshalb könne die Steuer zwischen denselben nicht geteilt werden.

Die Anfänger des Projektes setzten aber die Agitation fort und suchten die Mängel ihrer Vorschläge zu beseitigen.

Im Jahre 1893 wurde von Dalziel eine neue Bill über die Besteuerung der „landvalues" eingebracht, wobei der streitige Ausdruck der value als jährliche Rente erklärt wird, die man für Verpachtung unbebauten Grundes für nicht weniger als 60 Jahre erhält. Die Steuer muß vom Pächter erhoben werden, der dieselbe vom Pachtpreise in Abzug bringen darf.

Der Londoner gräfliche Rat schlug vor, die Steuer vom Bewohner des Grundes zu erheben und stellte demselben sowie dem Arrendator des Landes frei bei der Bezahlung des Pachtpreises entsprechende Abzüge zu machen.

Der Steuerfuß wurde auf 1 Sh. pr. £ St., d. h. guf 5% festgesetzt. Die Entscheidung der Londoner gräflichen Rats gewährte den Anhängern des Projekts im Parlamente Verstärkung. doch gelangten die Tories bald zur Macht und die Interessen der Landlords siegten.

Erst im Jahre 1899 wurde wiederum eine Bewegung merkbar. Die Anhänger der Bodennationalisierung wurden in den großen Städten Englands und Schottlands machtvoller, die Besteurung der Pacht oder Bodenrente wurde zu einem Hauptpunkte der Fortschrittsparteien.

Die Frage der Bodensteuerung wurde u. a. in einer Kommission für lokale Besteuerung verhandelt, die viele Theoretiker und Praktiker befragte und ein ungeheures Material sammelte.

Die Antworten der Experten waren Verschieden je nachdem, ob sie Anhänger oder der Gegner der Besteuerung der Grundrente waren. Erstere wiesen nach, daß die Vorteile der städtischen Unternehmen haupsächlich den Grundbesitzern zu Gute kommen, die anderen verneinten letzeres und behaupteten, daß die Grundeigentümer bereits die Steuer zahlten und die neue Steuer eine Doppelbesteuerung ihres Ertrages bilden würde.

Die Experten erachteten eine getrennte Einschätzung für möglich, doch erklärten einige von ihnen (Hunt u. andere) dieses Verfahren für schwierig und kostspielig. Nach Mathews versuchen die Schätzer gewöhnlich Einschätzungen von Gebäuden zu vermeiden, da dieselben schwierig seien, doch sei die Bestimmung des Wertes des Bodens unter einem Hause noch schwieriger, besonders im Zentrum großer Städte (wie z. B. in Birmingham), wo sich an Gebäude verschiedene Servitute knüpfen. In England beständen bei komplizierten Grundverhältnissen verschiedene Beschränkungen des Grundeigentums, welche die Einschätzung schwierig machten.

Die Gegner der Steuer verwiesen besonders auf die Kostspieligkeit der Einschätzung. Hunt berechnet die betr. Kosten für London (à 5 £ pro Haus[190]) auf 2½ Mill. £. Diese Ziffern dürften aber viel zu hohe sein, denn in England und, wie ich mich von m. Aufenthalte in London her, erinnere, z. T. auch dort, sind die Gebäude so gleichartig gestaltet, daß die Einschätzung in allgemeinen dort leichter als in irgend einem anderen Lande ist.

Ueber Servitute, die den Wert von Immobilien vermindern, müssen, nach Harper, die Eigentümer der Immobilien Angaben zur Schätzung machen. Wenn der Grundbesitzer Ausgaben für Wege gehabt hat, für Bodennivellierung und dergl. so sind diese Ausgaben bei Normierung der Grundrente in Abzug zu bringen. Erscheinen die Angaben zweifelhaft, so sei von noch nicht zu Bauzwecken benutzbar gemachtem Boden auszugehen.

Die Aeußerungen Harpers und verschiedener anderen Experten überzeugten den Vorsitzenden der Kommission Balfour und einige der hervorragendsten Mitglieder (meist Unionisten nicht Konservative) derselben von der Möglichkeit und Zweckmäßigkeit der vorgeschlagenen Besteuerung „site values rate".

Die proportionierte Steuer sollte außer den bestehenden Steuern in Städten von 10 000 Einwohnern zur Hälfte von den Eigentümern und zur Hälfte von den Mietern erhoben werden. Nach dem Projekt, das dem Parlamente vorgelegt wurde, sollte die Steuer 10% (2 sh. pro £) von der Grundrente betragen, in Städten von über 10.000 Einw. und in dicht bevölkerten Städten von über 5 00 Einw. erhoben werden, wenn auf den Acre nicht weniger als 10 Einw. entfielen. Die Bill wurde abgelehnt. Nachdem wiederum mehre Projekte dieser Steuer vorgelegt worden waren, nahm das Abgeordnetenhaus am 11. März 1904 die Bill mit 223 gegen 156 Stimmen an, nach welcher die jährliche Rente (annual value of land) in der Höhe von 3% besteuert werden sollte. Steuerträger sollte der Bezieher der Rente sein, und dem Bewohner das Recht des Abzuges der Steuer zustehen. Den städtischen Landlords dürfte es zum Glück wohl kaum gelingen in Zukunft ihre Steuerprivilegien zu erhalten. Diese Privilegien der Grundeigentümer, die hohe Pachrente sowie die große Exploitation des Publikums bildeten in England das Hauptmotiv der Bewegung zu Gunsten der site values rate.

Die Besteuerung der jährlichen Bodenrente ist in einem Lande wie England, wo langfristige oder ewige Grundpacht in Städten besteht, verständlich, dagegen müßte die Boden- oder Grundrente auf dem Kontinente in der Regel nicht direkt konstatiert, sondern erst berechnet werden. Auch in England ist eine solche Berechnung erforderlich

und die schwierige, streitige Bauwertberechnung nicht zu umgehen. Immerhin ist letztere wie wir wissen durchführbar, wenigstens bei neueren Gebäuden, wenn auch nicht so genau, wie es besonders zu Steuerzwecken erwünscht ist.

In den Vereigten Staaten von Nordamerika und Australien ist die Frage der getrennten Besteuerung des Grundes sowie der Gebäude mindestens so genau erforscht und besprochen worden wie in Oesterreich und in England, ohne viel Streit ist sie aber nur in wenigen grösseren Städten durchgeführt worden. Nach Henry George sollten die Renten des Grundes durch die einzige Steuer (single tax) konfisziert werden, dagegen die Bauten unbesteuert bleiben. Die gesonderte Einschätzung des Grundes erscheint also als eine logische Konsequenz dieser Lehre. Außerdem tendierte die amerikanische Vermögensbesteuerung dahin fast ausschließlich Immobilien zu belasten. In manchen Städten strebte man danach Mobilien von der Steuer vollständig zu befreien.

Im Verein mit dem Wunsch die Bautätigkeit zu beleben, hat sich dann unter diesen Umständen in Boston, Detroit und New-York, eine gesonderte Einschätzung von Gebäuden und Grund herausgebi'det.

In den beiden letzteren Städten ist diese Art der Einschätzung erst im Jahre 1904 durchgeführt worden, dagegen besteht sie in Boston schon seit Jahren. Während der letzten 15 Jahre ist der Grundwert (excl. Renten) dort um 244 Mill. Doll., d. h. um 85% gewachsen.

In Australien ist die single tax in noch grösserem Maße durchgedrungen als in Neu-Seeland. Auf Grund der Local option Act ist die neue Steuer bereits in 50 Städten durchgeführt worden. In der Haupstadt Wellington soll die neue Steuer von günstigem Einfluß auf die Bebauung gewesen sein (?). Der Schätzungswert betrug dort im Jahre 1903 — 5.841.964 £, der Steuerfuß $2 \frac{385}{576}$ Pence pro £ oder etwas mehr als 1%, in Brisben $1^3/_4$ — $2^1/_2$ %..

Die Schätzungskosten sind in diesen Städten, merkwürdiger Weise für den Grund fast dieselben wie für das gesammte Immobil.

Die Grundsteuer Neu-Seelands, die mit einer Einkommensteuer an die Stelle der die kleinen Landwirte und Meliorationen belastenden Vermögenssteuer trat, bildet einen sehr interessanten Versuch der Erhöhung einer reinen Grundrentensteuer. Die Steuer, die auf den Sieg der sozialliberalen Partei im Jahre 1891 zurückführen sein soll, trifft seit 1893 bloß den Wert des unmeliorierten Bodens. Die Abschätzung findet auf Grund des Gesetzes vom Jahre 1896 statt, das auch für die kommunale Besteuerung und Beleihungen gilt. Güter bis zum Wert von 500 £ sind steuerfrei.

Kleine städtische Grnndbesitzer und viele Bauern werden also von der Steuer nicht getroffen.

Die Besteuerung beginnt mit $^1/_{16}$ Pence vom £ bei 5000 £ Wert und steigt zu 16tel Pence bis zu 3 Pence im Maximum und zwar falls die Steuersumme 210.000 £ und mehr ausmacht. 191)

Die Aufteilung großer Besitzungen, die durch die Besterung erzielt werden sollte, ist noch nicht geglückt. 192)

Die Absicht durch die Grundrentensteuer den unverdienten Wertzuwachs zu treffen, wird aber wohl erreicht, denn ein im Werte steigendes Grundstück wird in eine höhere Steuerkasse eingereicht, wo es nicht absolut, sondern auch relativ höher belastet wird.

Die Wertsteigerung wird so allerdings dauernd besteuert, was nicht zu rechtfertigen ist. Da nämlich der nächste Besitzer des Grundstückes (seit der Einreichung) dasselbe wahrscheinlich wohl zu einem dem höheren Ertrage entsprechendes Preise erworben hat, so verzinst sich die betreffende Anlage ja wohl nur mit dem durchschnittlichen Zinsfuße.

Der progressiven Besteuerung steht vom Gesichtspunkte des Prinzipes der Besteuerung nach der Leistungsfähigkeit, doch die Tatsache entgegen, daß die Grundrente nur einen Teil des Einkommes bildet und für die gesammte Leistungsfähigkeit, wenigstens nicht ganz selten, ein sicheres Kriterium bildet.

Bei nicht stattfindender Belastung anderer Ertragsquellen, kann sich der Steuerpflichtige aber durch Aufnahme einer Hypothek und nutzbringender Anlage des erhaltenen Kapitals, der Steuer entziehen, falls er eine höhere Verzinsung als den Hypothekezinsfuß zu beziehen vermag.

Bei Beschränkung auf die Besteuerung des unmeliorierten Bodens kann übrigens Abzug der hypothekarischen Schulden zu unangemessener Belastung führen, wenn durch die aufgenommene Hypothek der Wert des betreffenden Grundes bedeutend über den Betrag der hypothekarischen Summe erhöht wird. Der Gutsbesitzer wird dann nach Aufnahme der Hypothek niedriger besteuert als früher, obgleich sein Gut an Wert gewonnen hat.

Dem Schluße, daß der Abzug der Hypotekenschulden nur dann vernünftigen Resultate ergeben könne, wenn auch der Wert des Meliorationen besteuert werde, ist nur beizustimmen. 193)

Im Jahre 1896 wurde die Einführung der Steuer auf den Wert des unmeliorirten Bodens anstatt der bisher bestehenden Ertragssteuer auch den Gemeinden erlaubt. Abstimmung über die Einführung der Grundsteuer darf von der Majorität der Steuerzahler gefordert werden.

Die neue Steuer ist bis zum März 1903 in 30 Städten, 12 Grafschaften, 1 Stadtbezirk und 8 Straßenverbänden zur Anwendung gelangt.

Durch eine gesonderte Besteuerung von Grund und Gebäuden, könnte gewiß ein beträchtlicher etwa der größere Teil der Gebäudesteuer, die jetzt die Wohnungsinhaber oder Mieter trifft, auf die Grundbesitzer abgewälzt werden. Ob nun aber seitens derselben nicht wieder bei neuen Pachtkontrakten eine abwälzung auf den Hausbesitzer und Mieter und ein Rückgang der Bautätigkeit stattfinden würde, ist zweifelhaft.

Jedenfalls ist m. E. an einer zu Steuerzwecken genügend gerechten getrennten Einschätzung von Grund und Gebäuden zu zweifeln und ich würde dieselbe auch für Rußland, dem es, wie scheint, ja auch an gewissenhaften Schätzern sehr fehlt, nicht empfehlen.

Ueber die Wirkung der Steuer in England, die bei ihrer nicht bedeutenden Höhe auch nicht sehr riskant einzuführen war, liegen mir bisher keine Erfahrungen vor. Die Steuerschätzungen dürften im reichen Amerika etc. leicht mit nicht wenig Willkür durchgeführt sein. Der behauptete güstnige Einfluß, den die Steuer in Wellington auf die Bebauung haben soll, mag bestehen.

Gegen eine progressive Belastung der Grundrente etwa nach dem Verhältnis des Ertrages pro Quadratmeter, die er für geradezu verfehlt hält 194) sprach sich der Experte Zachystal in überzeugender Weise aus.

Die Belastung der Grundrente mit einem progressiv steigenden Prozentsatze nach dem Verhältnisse der auf die Flächeneinheit entfallenden Mietzinses würde auch die Folge haben, den die Baulust sich fast ausschließlich auf kleine Objekte, ebenerdige oder ein-

stöckige Gebäude werfen würde, was für die Städte von enormen Nachteile wäre. Geradeso wie es garnicht angezeigt sei, die Häuser nach amerikanischem Vorbilde mit zahlbaren Stockwerken aufzuführen, so schädlich und für die städtischen Finanzen von überaus üblen Folgen müßte ein unmäßiges Ausbreiten des städtlichen Gebietes sein.

Die Ansicht, daß der Reingewinn der Gebäude bloß als reiner Kapitalzins aufzufassen sei, eine Lehre, die von der gewöhnlichen abweicht, vermag ich nicht zu teilen. Zur Beurteilung der Frage kommt es auch sehr auf den Standpunkt an, den man zur Frage des Kapitalbegriffes einnimmt. Bekantlich gehört letzterer zu den allerkontroversesten Materien der politischen Oekonomie und kann verschieden ausgedehnt werden.

Sollte dieser Begriff aber nicht zu sehr ausgedehnt werden und es erscheint mir berechnet, wenn das Kapital als ein „von Menschen hergestelltes materialles Produktionsmittel“ [195]) bezeichnet worden ist, wobei man unter letzteren ein Sachgut zu vorstehen hat, das der Produktion zu dienen, d. h. der Wirthschaft neue Güter zuzuführen geeignet ist. Kann man also wohl z. B. Gebäude zum Kapital rechnen, so geht das nicht bei Grund und Boden. Damit kommen wir zu einer Kantroverse, die bei der Bildung des Kapitalbegriffes etwa neben der Frage ob Forderungsrechte als Kapital anzusehn sind oder nicht, von größter Bedeutung ist.

Die Unterschide zwischen den Grundstücken und den von Menschen hergestellten Produktionsmitteln bestehen zweifellos etwa in folgendem:

1) Die letzteren sind ihrer Quantität und Qualität nach von Menschen hergestellt und ihre Herstellung hat Kosten verursacht. Die ersteren dagegen sind als solche ursprünglich freie Güter, reine Naturprodukte, sie sind der Qualität nur Quantität nach gegeben und ihre Herstellung verursacht den Menschen keine Kosten.

2) Die Kapitalien sind beliebig vermehrbar, die Grundstücke nicht.

3) Die Kapitalien sind vergänglich und zerstörbar, die Grundstücke nicht.

4) Die Kapitalien sind bewegliche Güter oder nur in sofern unbeweglich als sie vom Menschen mit dem Boden in feste Verbindung gebracht worden sind, dagegen ist die örtliche Existenz der Grundstücke von dem Menschen unabhängig und sie sind von Natur unbeweglich.

5) Die Kapitalien sind nur dann ertragsfähig, wenn sie von Menschen direkt oder indirekt benutzt werden, dagegen die Grundstücke meistens ohne Zutun des Menschen.

Der Boden ist wie Keller [196]) sich ausdrückt „die Voraussetzung für die Möglichkeit unserer Versorgung mit Gütern, das Kapital die Voraussetzung für die Reichhaltigkeit dieser Versorgung. Ohne den Boden könnten wir nich leben, aber ohne Kapital wären wir immer auf der Stufe der Barbarei geblieben.“

Da in den Gebäudenerträgen doch außer Kapital auch Grunderträge, Grundrenten enthalten sind und Grund und Boden m. E. als Kapital nicht bezeichnet werden kann, so kann ich die Auffassung, daß Reinerträge oder Reingewinne von Gebäuden als reiner Kapitalzins aufzufassen seien, nicht gelten lassen.

(Bei der Auffassung von Gebäuden als Kapitalien, wäre ein Mietgebäude als ein Leihkapital zu betrachten).

Zugegeben, daß der Ertrag zunächst nach einem Ankaufe, wenn die kapitalisierte Grundrente bezahlt worden ist, als Kapitalzins angesehn werden könnte, so kann man sich aber denken, daß nach einiger Zeit die Grundrente sich wiederum bemerkbar machen könnte.

Die Rente, die städtischer Gebäudebesitz gewährt, unterscheidet sich vom Kapitalzins wie ihn z. B. die Renten von Wertpapieren darstellen, vielfach durch Steigen oder steigende Tudenz. In Folge der Monopoleigenschafften des Grundes ist wenigstens der städtische Grundbesitzer vielfach besser gestellt als bei anderen Renten.



7. Privateigentum an Grund und Boden und Bodenreform.[197])

I. Vor der an weiterer Stelle folgenden Behandlung der Frage der Besteuerung des Konjunkturengewinnes, dürfte es zur besseren Einsicht in diese Frage und aus anderen Gründen angezeigt sein, in kurzen Zügen auf die Frage des privaten Eigentums an Grund und Boden und zwar insbesondere des städtischen einzugehen.

Bei Bestehen desselben entsteht nämlich ein Monopol, das für den Inhaber desselben durch hohe Grundrentenbildung sehr vorteilhaft, für das allgemeine Wohl aber schädlich ist, da es durch direkte Benutzung oder Verpachtung Exploitation großer Mengen von Menschen durch relativ wenige ermöglicht, die leider in der Regel oder wenigstens oft in hohem Maße stattfindet.

Privateigentum an städtischem Grund und Boden [198]) bewirkt zweifellos eine Abhängigkeit einer Mehrzahl von Personen, deren Wohnungsbedürfnisse notwendig befriedigt werden müssen, von einer Minderzahl. Es entsteht in Folge dieser Abhängigkeit zugleich in der Regel eine Ausbeutung der Mehrzahl durch die monopolbesitzende Minderzahl. Letztere bezieht durch die Grundrentensteigerung Einkünfte, zu deren Bezug sie gewöhnlich keinerlei Arbeit aufgewandt hat. Unvernünftig egoistische Spekulation bringt Bau- und Wohnungskriisen und die Wohnungsfrage mit ihrem zahlreichen Gefolge hervor und man kann im allgemeinen wohl ruhig behaupten, daß dem Betrage, den die Spekulation gewinnt, der gleiche Verlust für die Gesammtheit gegenüber stehe. Während die Vermehrung des Wertes des Grund und Bodens durch Meliorationen gewöhnlich einen Fortschritt für das Gemeinwohl bedeutet, bildet eine Wertvermehrung des Bodens durch Spekulation einen Rückschritt, der mit größter Energie durch Gesetze oder seitens der städtischen Verwaltungen bekämpft, mindestens aber eingeschränkt und jedenfalls geregelt werden muß. Es läßt sich nicht in Abrede stellen, daß die Nachteile des städtischen Privateigentums an Grund und Boden so groß sind, daß in Bezug auf dasselbe eine Reform betreffs des Eigentumrechts und insbesondere auch Eingriffe gegenüber der star en Eigentumserordnung des Römischen Rechtes wünschenswert erscheinen dürften.

Es ist zweifellos nicht richtig heute gelten zu lassen, daß das Wesen des Eigentums in der Unumschränkheit der Herrschaft des Eigentümers bestehe. Wo ein solches bestehen würde, könnten sehr schädliche Folgen für das Gemeinwohl entstehen. Die römisch-rechtliche Auffassung dürfte weder die allein richtige noch mögliche sein.

II. Privates Eigentum an städtischem Grund und Gebäuden hat vom Standpunkte der volkswirtschaftlichen Einkommensverteilung und sozialpolitisch z. T. etwas Bedenkliches und bildet auch etwas Entbehrliches. Durch die bloße Aufhebung des Privateigentums an städtischen Grund und Boden und die Einführung von staatlichem oder kommunalen Eigentum an dessen Stelle, würde der Wohnungsnot und den ungünstigen Verhältnissen, welche durch Vermietung durch Privatpersonen entstehen, aber nicht abgeholfen werden. Letzteres findet auch nicht statt, wenn Boden von Privatpersonen zum Zwecke der Bebauung vermietet wird, wie das in England und Amerika geschieht.

Bei kurzen Pachterminen für Grund und Boden wird der Hausbau erschwert und bei langen Pachten des städtischen Bodens werden die Nachteile der Vermietung durch Privatpersonen auch nicht vermieden.

Nach Ablauf von 99 Jahren verfallen in England die Gebäude — superficies cedit solo — oft den Grundeigentümern und diese können dann wiederum neue Kontrakte schließen und die Kontrahenten zu noch höheren jährlichen Leistungen als bisher verpflichten, die Mietpreise dadurch noch mehr in die Höhe treiben und die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses noch mehr erschweren.

Dabei werden die Wohnungen resp. Erträge aus dem Gebäudebesitz in England ungleich stärker belastet als der Grundbesitz. Die liberale Partei erstrebt dann auch in England eine verhältnismäßig höhere Belastung des Grundbesitzes und eine geringere der Wohnungen.

Der unverdiente Grundrentenzuwachs und die verhältnismäßig geringe Grundbelastung, das Recht der superficies, das die Grundeigentümer allmählig zu Haubesitzern macht, die Möglichkeit den jährlichen Pachtzins für die Grundstücke noch mehr zu schrauben, soll in England und speziell auch in London ganz kolossale Vermögen entstehen lassen.

In London befindet sich der größte Teil des Bodens bekanntlich in den Händen einzelner weniger Personen, wie z. B. des Lords von Westminster.

Zur teilweiser Beseitigung der Wohnungsnot wäre es sehr erwünscht, wenn die Wohngebäude von der Gemeinde und zwar auf deren Rechnung erbaut werden würden und auch der für den neuen Hausbau erforderliche Grund vorzugsweise Eigentum der Gemeinden sein würde. Dadurch könnte dann die Beseitigung der lästigen Ausbeutung und Abhängigkeit des einen Privaten vom anderen, und die Uebertragung der Gewinne aus steigenden Grund- und Hausrenten vom müßigen Privathausherrn [199]) an die tätige Gemeinschaft (Gemeinde oder selbst auch Staat) die erreichbar größte Regelmäßigkeit des Ganges des Häuserbaues, die Abschwächung oder selbst die Beseitigung von Baukrisen, die Ausscheidung eines der für das Allgemeinwohl schädlichsten Spekulationsgebiete aus dem Wirtschaftsleben [200]), im allgemeinen größere Solidität der Bauten usw. erreicht werden.

Die Mühe der Häuserverwaltung, der Rückgang der Einnahmen bei rückgängigen Gebäudeerträgen, das event. starke Schwanken des kommunalen Budgets, gesetzliche Maßnahmen gegen event. Mißbrauch der Kommunen bei Kommunalisierung des städtischen Grund und Bodens und dergl., werden sich gewiß nicht vermeiden lassen, aber Wohnungsnot und Wohnungswucher könnten dann z. T. beschränkt werden.

Wenn von Seiten des Staates oder der Gemeinden neue Gebäude errichtet und Grund und Boden billig erworben werden, so ist auch eine Verbilligung der Produkte der Gewerbe und Industrien, die in diesen Gebäuden betrieben werden, in Folge der

niedrigeren gleichmäßigen Mietpreise, ja vielleicht in gewissen Grade auch eine Verbilligung der Gewerbe- und Industrie-Produkte überhaupt oder wenigstens derjenigen des betreffenden Gemeinwesens denkbar.

Die Wohnungsnot, die teilweise entschieden ihren Grund im städtischen privaten Grund- und Hauseigentum hat, äußert sich gewiß nicht allein in Mangel an Wohnungen und in deren Teuerung, sondern auch in der oft schlechten ungesunden Beschaffenheit, und in der Unsicherheit des Innehabens der Wohnung, da besonders in großen Städten sehr oft auf kurze Miettermine seitens der Vermieter gedrungen wird, um der Möglichkeit nicht beraubt zu sein, die Mietschraube mehr anzuziehen.

Sehr erwünscht ist es denn auch, daß die Vertragsfreiheit in Bezug auf das Mietverhältnis keinesfalls eine uneingeschränkte vollkommene sein möge, da die Wohnungssuchenden gegenüber den Vermietern in der Regel der schwächere Teil sind.

Ausdehnung und Entwickelung des Expropriationsrechtes für Fälle, in denen es sich um allgemeinere Interessen handelt, ist ebenfalls notwendig. Erhaltung, ja Erweiterung des staatlichen und kommunalen Immobiliarbesitzes, die Errichtung von Beamtenwohnungen, ferner auch die Herstellung öffentlicher Plätze, Parks, Gärten zum Genuß frischer Luft, zur Erholung, zum Spielen der Kinder [201]) usw. ist im öffentlichen Interesse geboten.

Der Ehrenpräsident der „Landliga“ Stamm [202]) kam in Deutschland auf Grund von Beobachtungen, die er über Massenerkrankungen, die in den übervölkerten schlechten Wohnungen der Arbeiterbevölkerung der Großstädte Deutschlands in erschreckendem Maße vorkommen, zur Ueberzeugung, daß die schlechten Wohnungsverhältnisse der Großstädte in Baustellenwucher und der Höhe der Grundrente ihren Grund habe.

In der Tat sind die Arbeiterwohnungen in England, wo sie auf gepachtetem Boden errichtet sind, noch immer billiger und auch besser und gesunder als etwa die in Berlin und Paris auf privatem Boden hergestellten. Das private Grundeigentum dient aber in der Regel dem Egoismus und wird nur ganz ausnahmsweise in den Dienst der Humanität gestellt. Dürften auch reine Arbeitsprodukte in Privateigentum individualisiert werden, so müsse der von der Natur geschenkte Boden Eigentum des Staates bleiben.

Neben Stamm sind es noch eine ganze Reihe von Schriftstellern, welche ganz offen Bodenverstaatlichung erstreben [203]). Das Streben das Privateigentum an Grund und Boden aufzuheben und ihn dem Eigentumsrechte des Staates, der Gemeinden oder öffentlich rechtlichen Verbänden, d. h. sogenannten Zwangsgemeinwirtschaften zu unterstellen, sind Ideen, die heutzutage nicht allein Sozialisten beschäftigen und in Deutschland besteht selbst in den besitzenden Klassen eine Vereinigung von Aerzten, Fabrikanten und preußischen Edelleuten, welche eine Herbeiführung jenes Zustandes erstrebt. Im Projekt einer Verstaatlichung des Hypothekenwesens und dem Schäffle-Stolp und Rulandschen Plan, dürfte wohl eine gewisse Annäherung an den Plan der Bodenverstaatlichung zu erblicken sei.

Aehnlich wie in Amerika seitens H. Georges und seines Anhangs die Entziehung der Grundrente aus dem Eigentum der Privatpersonen nur eine Zuweisung jener Rente an den Staat erstrebt, so strebt auch in Deutschland die sogenannte „Landliga“ gleichartigen Zielen zu.

Noch zu keiner Zeit hat die Frage der Verstaatlichung von Grund und Boden so viele Anhänger in Wissenschaft und Praxis gehabt, wobei aber selbst-

redend von einer gewaltsamen Enteignung des Grundbesitzes wie dieselbe vom Sozialis-
mus erstrebt wird, niemals die Rede sein könnte.

Tut man in Bezug auf die Frage des Privateigentums an Grund und Boden in
städtischen Gemeinden nichts, während bei demselben eine Verwandlung in Kommu-
naleigentum oder selbst eine Verstaatlichung wohl in Frage kommen könnte, so greift die
gefährliche Idee einer allgemeinen Unhaltbarkeit des Privateigentums an Grund
und Boden noch leicht mehr als bisher um sich und könnte verhängnisvolle Konsequen-
zen nach sich ziehen.

Die sozialische Forderung der Abschaffung des gesammten privaten Grundeigen-
tums stützt sich auf eine ganz verfehlte, irrige Vorstellung über die Grundrente, als ei-
nes Geschenkes und eines vollständig unentgeltlichen Ertrages, welchen der heutige Grund-
eigentümer bezieht. Als ein solches Geschenk könnte aber doch wohl bloß die in der Besitzzeit
der heutigen Grundeigentümer entstandene resp. gestiegene Grundrente angesehen werden.
Ueber eine eventuelle Besteuerung eines solchen Grundrentenzuwachses, wie er sich be-
sonders in größeren Städten zeigt, wird noch weiterhin die Rede sein. Durch Verstaatlich-
ung oder Nationalisierung, d. h. Beseitigung alles Privatbesitzes an landwirtschaftlichem
204) und städtischem Grund und Boden soll dem Staat resp. der Gemeinde die Grund-
rente durch die Pachtzinsen zugewandt werden. 205) Es soll keine privaten Grundbesitzer
sondern nur noch Pächter geben und an Stelle von Eigentumsrecht an Grund und Boden
soll Pachtrecht treten. Begreiflich ist die Tendenz nach Verstaatlichung des Grundbesitzes
besonders dort, wo abnorme Grundbesitzverhältnisse bestehen, wie in England, Kalifornien
oder überhaupt in Ländern, in welchen der Latifundienbesitz derart die Hegemonie behaup-
tet, daß der Kleingrundbesitz oder die Bauernwirtschaft unterdrückt wird. Schäffle[206])
hat Recht, wenn er u. a. ausführt, daß der heutige Boden nicht als ein Geschenk der
Natur an die Nation, sondern als ein von zahlreichen Eigentümer- und Pächtergeneratio-
nen künstlich hergerichtetes Produktionsmittel anzusehen ist. Es scheint auch nicht zwei-
felhaft, daß von Seiten der Eigentümer von Grund und Boden zum eigenen Vorteil und
zum Nutzen der Nation durch größere Intensivität des Betriebes in der Regel höhere
Erträge erzielt und insbesondere bleibend gesichert zu werden pflegen als durch Pächter.
Durch Aufhebung des gesammten Privateigentums an Grund und Boden, würde die
soziale Frage nicht gelöst werden können, eine Ausnutzung landwirtschaftlicher Lohnarbei-
ter durch die Pächter und der Pächter durch die Verleiher von Kapital würde fortbeste-
hen. Der Verstaatlichung des Grundeigentums, d. h. der Abschaffung des Privateigen-
tums, wird der Vorwurf, daß die Menschheit dadurch einer der wirksamster Antriebe zu
Fleiß, Vermögensbildung, Sparsinn usw. beraubt werden würde, nicht erspart bleiben
können. Letzteres kann man z. B. auch gegen die beabsichtigte Aufhebung des Zinses
anführen, von welcher Flürschein meint, daß nur bei einer solchen durch die staatliche
Konfiskation der Grundrente der arbeitenden Mehrheit genützt werden könne, welche dann
das zur Produktion notwendige Geld leihweise ohne Zins erhalten würde.

In England ist besonders durch Alfred Russel Wallace für die Bodenbe-
sitzreform geworben worden. 207)

Er veröffentlichteim Jahre 1882 ein Werk „Land Nationalisation its neccesity
and its aims“ und versuchte zu beweisen, daß ein vernünftiges System der Besitzer-
greifung unter der starken Leitung des Staates die bestehenden Uebel beseitigen würde,
die mit dem System absoluten Eigentums verknüpft seien.

Der Staat soll das Obereigentum an Grund und Boden haben. Das Eigentum
des Staates sollen nicht Meliorationen sein, sondern nur allein der Wert des Bodens,
soweit er den Naturkräften und den allgemeinen gesellschaftlichen Verhältnissen zuzuschreiben

ist. Für diesen letztern Wert — the inherent value of land — hat der Pächter die
quit rent zu entrichten.

Dagegen soll der andere Teil des Wertes, d. h. derjenige Wert, den der Pächter
durch eigene Arbeit und Kapitalien geschaffen hat — wie schwer dürfte dieser übrigens
festzustellen sein! — das Eigentum des Pächters sein.

Ueber dasselbe — des sog. tenant-right — darf der Pächter disponieren und
zwar darf er es verkaufen, jedoch nicht weiter verpachten. Letzteres nicht, damit keine
Abhängigkeit der Afterpächter von den Staatspächtern entstehe.

Hypothekenschulden dürfen nur bis zu einer gewissen Höhe unter bestimmten Til-
gungsbedingungen und mit staatlicher Erlaubnis kontrahiert werden.

Im Gegensatz zu den meisten anderen Bodenreformern, gesteht er den Grund-
eigentümern ein Entschädigungsrecht zu.

Unter dem Präsidium von Wallace ist eine Bodenverstaatlichungsgesellschaft
entstanden, welche die Realisierung jener Pläne versucht hat. Von dieser Gesellschaft sind
einige der eifrigsten Mitglieder — wenigstens im Wesentlichen — zur Vertretung H.
George'scher Ideen übergegangen und haben ihrerseits im Jahre 1883 die Bodenreform-
vereinigung (Land Reform Union) gegründet.

Vor längeren Zeit haben sie den Namen Landrestaurationsbund (land Restoration
league) angenommen. Sie akzeptieren die Lehre von der Entschädigungspflicht des
Staates nicht und schlagen andererseits in Uebereinstimmung mit George u. a. vor die
Grundsteuer soweit zu erhöhen, daß aller Ertrag, der aus dem Boden fließt, dem Staate
zufalle.

Nach denselben Grundsätzen ist im Jahre 1884 ein schottischer Bund für die
Landzurückerstattung gegründet worden.

Unter den amerikanischen Forschern ist u. a. in Bezug auf die Frage der Boden-
reform insbesondere der erwähnte H. George[208]) zu nennen.

Dieser will den Ursachen der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Uebelstände auf
den Grund gehen und die herrschende soziale Ungleichheit vernichten.

In der ungleichen Verteilung der Güter und des Kapitals, sieht er nur ein Symp-
tom der Krankheit, die in der unrichtigen Verteilung des Bodenertrages, der der Erde
abgewonnenen Produkte ihren Grund hat.

Die Aneignung von Gütern dürfe nur als Lohn, als Prämie für geleistete
Arbeit zugelassen werden.

Erträge, welche Bodeneigentümern mühelos zufallen, müßten denselben abgenommen
werden.

Die Verteilung der Erträge des Bodens erfolge derart, daß der Grundeigentümer
dem Arbeiter einen Lohn entrichte, den Rest aber behalte. Auch zugegeben, daß der
Grundeigentümer Zinsen für Betriebskapital, Renten und Amortisation für Verbesse-
rungen des Bodens und Betriebes, sowie Vergütung für seine Tätigkeit in An-
rechnung zu bringen habe, so liefere der Boden doch regelmäßig einen Ertrag, welcher
jene Beträge übersteige. Dieser Ueberschuß, d. i. die reine Bodenrente falle dem Unter-
nehmer mühelos zu, ohne daß der eigentliche Arbeiter daraus Vorteil ziehe.

Diese Art der Verteilung sei ohne Zweifel eine ungerechte und zwar doppelt un-
gerecht deshalb, weil die Bodenrente durch Arbeit einer unabsehbaren (!) Steigerung
fähig sei.

Die Berechnung van Zinsen für die Betriebskapitalien etc. sei an und für sich auch ein Unrecht und der Erwerb der als Zinsen gezahlten Summen sei ein unsittlicher, da er nicht auf eigener Arbeit beruhe.

Der Grund und Boden könne überhaupt nicht von Einzelpersonen besessen werden, denn er gehöre wie Luft und Wasser der Allgemeinheit weil Menschheit und Staaten ohne Boden nicht bestehen könnten. Diejenigen, welche bestimmte Vorzugsrechte bei der Benutzung des Bodens ausübten und Boden besäßen, übten diesen Besitz ungerechtfertigter Maßen aus.

H. George ist der Meinung, daß alle Vorteile der verbesserten Oekonomie und Technik des Betriebes schließlich der Grundrente zu gute kommen und daß in diesem Umstande das Elend der Massen begründet sei. Es sei also nur ausgleichende Gerechtigkeit, wenn der Staat das Privateigentum einfach einziehe.

Damit meint George, wäre dann allen geholfen. Der Staat, der die ungeheuren Erträge der Bodenrente beziehen würde, hätte in Zukunft keine weitere Veranlassung zu Auflagen und Steuern.

Auch ohne letztere hätte der Staat genug Mittel, um für das allgemeine Wohl, für Arme und Arbeitslose zu sorgen und den Arbeitslohn der Arbeiter soweit zu erhöhen, daß sie ein menschenwürdiges Dasein führen könnten. Eine Entschädigung hätte der Staat den bisherigen Grundeigentümern nicht zu zahlen, da er ja nur zurückgenommen habe, was ihm ohne Zweifel gehöre.

Zu dieser projektierten ungeheuren Umwälzung will George nun folgendes Mittel anwenden — nicht das Eigentum, sondern die Bodenrente soll expropriiert werden, und zwar durch Besteuerung der Grundeigentümer.[209]) Die Steuer ist so lange zu erhöhen, bis sowohl der Grundrenten- als der Zinsenbetrag für das hineingesteckte Betriebskapital in die Staatskasse fließen.

Eine gewaltsam ausgeübte Zwangsenteignung hält George nicht für durchführbar.

Auf die Frage wie unter den von ihm erstrebten Verhältnissen die Ausbeutung des Bodens stattfinden sollte, hat er dann die doch wohl sehr wenig genügende Antwort, daß der Boden in Parzellen in Erbpacht vergeben werden müßte.

Kann hier auch auf die George'schen Lehre nicht weiter eingegangen werden, so möge doch der Hinweis darauf gestattet sein, daß eine allgemeine Erfassung jeder Grundrentenbildung zunächst wohl auf sehr große Schwierigkeiten der Durchführung stoßen würde.

Verhältnismäßig leichter dürfte das noch bei städtischem Grundbesitz sein. Die Idee einer allgemeinen Verstaatlichung allen Grundbesitzes ist nach Schmoller[210]) als politisch außerordenlich gefahrdrohend anzusehen, insofern als freie Bauern und freie Gutsbesitzer ein ganz anderes Element der Unabhängigkeit und Selbständigkeit repräsentieren als Staatspächter und insofern als der Erwerb von Grundeigentum für Millionen von Leuten das stärkste Motiv für Arbeitslust, Anstrengung, Sparsinn usw. bilden.

In Deutschland begegnet man nicht selten der Meinung[211]), daß der Bodenbesitzer als solcher unter den heutigen Umständen einen übermäßigen oder ungerechten Anteil an den Früchten der Produktion nicht bezieht, sondern, daß er oft sogar Opfer bringt, wenn er seinen Grundbesitz behält, statt ihn gegen Kapitalbesitz zu veräußern.

Die Forderung George's, die ganze Steuerlast auf die Grundrente zu überwälzen, ja letztere vollauf zu konfiszieren, schließt sich übrigens an die im vorigen Jahrhundert von den Physiokraten u. a. verbreitete irrige Lehre von der einzigen gerechten Steuer (impôt unique) auf Grund und Boden, da nur die aus Grund und Boden geschöpften Stoffe und zwar speziell der jährlich neu erzeugte Stoffüberschuß, nach Abzug des Produktionsaufwandes, den tatsächlichen Reichtum bilde, so sei eine einfache direkte Grundsteuer, welche den Stoff noch vor seiner weiteren Verarbeitung und Verteilung träfe, gerechter als ein kompliziertes auch mobiles Vermögen und die nicht landwirtschaftlichen, zwar nützlichen aber nicht produktiven, bloß konservierenden verteilenden Klassen treffendes Steuersystem. Durch die alleinige Grundsteuer sollte ein Teil des Reinertrages des Grund und Bodens für die Gesammtheit in Anspruch genommen und nur der Grundbesitz getroffen werden.[212])

Nach Diehl ist die Grund- und Hauptforderung der Bodenbesitzreform nämlich die Konfiskation der Grundrente — abzuweisen.

Die Einführung der Bauplatzsteuer (?) und etwa eine Verbesserung der Gebäudesteuer heißt er gut.[213]) Maßnahmen der Bodenbesitzreform, die auf einzelne Veränderungen der Bodenpolitik abzielen, verdienen Unterstützung, z. B. die Förderung der Vermehrung städtischen Bodenbesitzes[214]), die Förderung der Baugenossenschaften[215]), Sicherung der Forderung der Bauhandwerker[216]) u. dergl. Etwa eine „organische Ueberführung des Realkredits in öffentliche Hand" dürfte wohl auch empfehlenswert sein.

Bodenbesitzreform im Sinne von George oder Flürschein würde einen wirtschaftlichen Rückschritt bedeuten[217]) . . .

In neuerer Zeit wird u. a. von A. Damaschke[218]) betont, daß Staat und Gemeinde keinen Schritt breit Boden, der ihnen noch gehört, der Privatspekulation ausliefern mögen.

Grundrente und Zuwachsrente würden am sichersten in den Besitz der Gesammtheit fließen und jede Ausbeutung des Kapitals und der Arbeit durch den Mißbrauch des Bodens würde unmöglich gemacht werden, wenn die Gesammtheit, Staat oder Gemeinde, selbst Eigentümerin von Grund und Boden wäre.

„Der Kampf um die städtische Grundrente ist", wie Damaschke zutreffend äußert, „der Kampf um Luft und Licht, um Kraft und Glück eines großen Teiles unseres deutschen Volkes, um all' den Segen, den wir von der Herstellung und Sicherheit preiswerter, gesunder Wohnungen erwarten dürfen."

Gegenwärtig wird der Wert einer unbebauten Baustelle gewöhnlich bestimmt nach den Erträgen, welche ein nach den Bestimmungen der Bauordnung zulässiges Maximalgebäude unter günstigen Umständen gewähren könnte, indem man die betr. Reinerträge kapitalisiert und im Wettbewerbe dem höchsten Zahler das Grundstück überläßt. Rücksicht genommen wird dabei auch noch oft auf sich nach einiger Zeit eventuell eröffnende günstige Chancen für die Bewohner des betr. Platzes, darauf ob die Fundamentierung der betr. Bauten nicht etwa mit ungewöhnlichen Kosten verknüpft sei usw.

Bei Besitz von Grund und Boden durch Staat und Gemeinden würde die Errichtung von etwa nicht mehr als 2—3 Stockwerke hohen Gebäuden, insbesondere aber von einzelnen Familienhäusern mehr als bisher protegiert, der Hausbau verbilligt und gefördert werden können.

Bei bedeutendem städtischen Grundbesitze ist es leichter als in anderem Falle eine Bauordnung durchzuführen, die z. B. nicht allein nach einem Generalplane Straßenzüge und innerhalb derselben Baublocks festsetzt, sondern auch die Parzellierung letzterer bewirkt.

Allgemeine, einheitliche Parzellierungspläne sind besonders bei neuen Stadtteilen erwünscht. Je nachdem, ob er sich um Villenviertel und weiträumigen Hausbau oder aber um Viertel mit geschlossener Bauweise handelt, bei welchen aber doch reichlich für Licht und Luft, geräumige Höfe und Hausgärten gesorgt und ästhetische Gesichtspunkte beobachtet werden müssen, sind natürlich verschiedenartige Parzellierungsprinzipien anzuwenden.

Die Gemeinde solle, nach Damaschke, auch darauf ausgehen ihr Grundeigentum immer zu vergrößern[219]) und, wo Baugründe noch billig sind, solche zu erwerben. Je mehr Grundeigentum die Gemeinde besitzt, einen um so größeren Einfluß wird sie auf die Gestaltung der Bodenpreise ihres Gebietes haben und um so eher wird es gelingen billige Wohnungen zu beschaffen und die ungünstigen wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse unserer Zeit zu verbessern.[220])

In Bezug auf städtische Bodenpolitik ist als Muster z. B. auf die Stadt Mannheim zu verweisen, die bereits nahezu im Besitze der ganzen Umgebung der Stadt ist. Städte, welche ihre Kapitalien in städtischen Immobilien anlegen, haben im ganzen ziemlich gesicherte Erträge und dieselben können in Bezug auf die Stadterweiterung auch kräftig mitwirken.

Bei bedeutendem städtischen Grundbesitz kann auch z. B. die Anlage neuer Straßen leichter durchgeführt werden, als wenn dazu Unterhandlungen und Uebereinkommen mit einer Reihe von Personen erforderlich sind. In einigen Städten Deutschlands wird Grund und Boden, welcher denselben gehört, Stiftungen, Vereinen oder drgl. zum emphyteutischen Besitz gegeben. Der Boden verbleibt dabei immer der Gemeinde und sie ist dabei auf die Verbilligung der Wohnungen von Einfluß. Um eine bedeutende Verbilligung des städtischen näher liegender Baubodens herbeizuführen, dürfte auch erforderlich sein, daß weiter entferntes Gelände, dessen Wert zunächst erheblich tiefer steht, als derjenige des näher gelegenen peripherischen Bodens der Bautätigkeit und bequemen Ansiedlung zugängig gemacht wird; dann erst könnte eine bedeutende Preisherabsetzung der näher gelegenen Grundstücke erzielt werden. Die Entstehung neuer entfernter Ansiedlungszentren in womöglich eingemeindeten Territorien sollte durch eine möglichst intensive Ausbildung der Verkehrsmittel unterstützt werden, welche nicht etwa der Ausdehnung der Stadt langsam nachfolgen, sondern durch rechtzeitige Verlängerungen nach einzelnen, der umliegenden neuen Ortschaften der städtischen Ausdehnung vorausgehen sollte.

Von v. Philippovich[221]) wird ein interessantes Beispiel über die Wirkung des Bodenbesitzes der Gemeinden und die Grundpreise mitgeteilt.

Im Währinger Cottage hatte der Cottageverein bis zum Jahre 1897 selbst Grund und Boden in Händen und hatte seinen Grund an seine Mitglieder zu einem Preise abgegeben, der in jedem Jahr nur um den Zinsenverlust und die Verwaltungskosten erhöht wurde. Die Bodenpreise betrugen damals 25 fl. pro Quadratklafter. Als dem Cottageverein im Jahre 1897 der Boden ausgegangen und nur noch Boden von Privatpersonen zu erhalten war, stiegen die Bodenpreise auf 40—50 fl. pro Quadratklafter und standen 1903 auf 60 fl. Die Tatsache, daß bis 1897 ein größerer Grundbesitzer vorhanden gewesen war, der Boden zu einem billigen Preise abgab, hatte damals bewirkt, daß auch die anderen Grundbesitzer für dieselben Preise verkauften. Als die Konkurrenz des Cottagevereins nicht mehr bestand, nahmen die Bodenpreise mehr den Charakter von Monopolpreisen an. Auch die von dem Oberbürgermeister Adickes in Frankfurt a. M. im Jahre 1898 gegründete Spezialkasse für städtischen Grundbesitz übt einen guten Einfluß aus, wenn bisher auch keine allgemeine Herabsetzung der Bodenpreise und Mietzinsen infolge der Errichtung der Spezialkasse eingetreten ist. Die Spezialkasse wurde s. Z. gegründet, um der Stadtverwaltung den zu einem zweckmäßigen Fortschreiten der Stadtbebauung sowie zu städtischen Betriebanlagen erforderlichen Grundbesitz rechtzeitig zu sichern und um einer spekulativen Ueberteuerung der Bodenpreise möglichst vorzubeugen. Für die private Spekulation, bildet sie zur Zeit schon ein wirksames Gegengewicht. An der ständigen Zunahme der Bautätigkeit hat die genannte Kasse auch ihren Anteil, doch läßt sich derselbe ziffernmäßg nicht nachweisen.[222]) Nach v. Philippovich wurde die Spezialkasse mit städtischen Grundstücken im Werte von ca. 30 Mill. Mark und verschiedenen anderen Einnahmen ausgestattet; sie hat den städtischen Grundbesitz zu verwalten, in verschiedenen Gebieten der Stadt Boden aufzukaufen und auf den Bodenwert einzuwirken. Bei derartiger städtischer Bodenpolitik besteht weniger die Gefahr Terrainspekulation zum Opfer zu fallen und ersterer bildet ein sehr wichtiges Mittel gegen die Bodenspekulation.

Von Damaschke[223]) ist schon im Jahre 1892 eine Enquête über die Wirkung des Gemeindegrundeigentums auf die Gemeindefinanzen veranstaltet worden. Die Benutzung der Allmende durch die Bürger der Gemeinde erweist sich als ein großer Segen, da dieselbe den Familien Gelegenheit zur Verwertung ihrer Arbeitskräfte und zur Beschaffung der notwendigsten Lebenshedürfnisse giebt, d. h. also den Einzelnen vor absoluter Verarmung schützt. Die Benutzung der Allmende bewirkt auch Liebe zur Heimat und ist ein Hemmnis gegen das Fortschreiten der Sozialdemokratie.

Wo das Gemeindegrundeigentum viele Erträge ergibt, wie in manchen deutschen Bauerngemeinden, da brauchen oft z. B. keine oder nur sehr geringe Gemeindesteuern erhoben zu werden, erhalten Bürger billig, ja kostenlos ein gewisses Quantum Holz, zu billigen Preisen Land (in Pacht) ja sogar Geld.

Staatssteuern, Fluß- und Dambaukeiträge und dergl. werden in einer Reihe von Gemeinden ebenfalls aus den Erträgen des Gemeindegrundeigentums bezahlt. Auch in manchen Staatsgemeinden zeigt sich der günstige Einfluß größeren Grundbesitzes in den geringen Kommunalsteuern, die erhoben zu werden brauchten. Die Gemeinde sollte m. E. den Bodenmarkt möglichst beherrschen und in erste Linie diejenige Person sein, von welcher Boden zur Bebauung zu erwerben ist, denn auf eine dem öffentlichen Wohl nicht ungefährliche, den Baugrund nicht nach Möglichkeit verteuernde Bodenspekulation durch Privatpersonen dürfte in der Regel nicht zu rechnen sein, es sei denn, daß ganz besondere Einrichtungen im öffentlichen Interesse getroffen werden, wie sie etwa von Weber im folgenden vorgeschlagen werden. (Die völlige Beseitigung d. privat. Spekulation mit städtischem Boden würde sich wohl gegenwärtig kaum erreichen lassen und erscheint ja auch nicht erwünscht, da wenigstens dort, wo keine speziellen einschlägigen Gesetze bestehen, sonst seitens der Gemeinden infolge Bodenmonopols ja auch Mißbräuche denkbar sind). Die Bodenspekulation ist bei Begnügung mit sehr mäßigem Gewinn eine nützliche und notwendige Form des wirtschaftlichen Handels und hat nicht notwendig eine preissteigernde Wirkung, die über den üblichen Zwischenhandelsgewinn hinausgeht, wenn sie auch nicht selten ganz ungewöhnliche Preissteigerungen des Grundes zur Folge hat. Die Bodenspekulation unterscheidet sich aber von den anderen Spekulationsarten in wichtigen Punkten, die bei ihr schädliche Wirkungen nahe legen und nahe zu nötig machen. Die Bodenspekulation führt nicht nur zur Zurückhaltung der unbebauten Gelände und damit zu weiteren Preissteigerungen, sondern hemmt die Bautätigkelt, indem bei einer Hausse der Gewinn aus steigendem Bodenwert sich rascher und mit geringerem Risiko bei Verkauf des reinen Bodens als bei seiner Bebauung realisieren läßt. Dabei marschiert diese Bodenspekulation nicht wie die städtische Grundrente von Innen nach Außen, sondern von Außen nach Innen. (?) Die Spekulation kann, wie es leicht denk-

bar ist, einen weiten Ring um die Stadt legen und die preisermäßigende Wirkung des Baulandes der äußeren Bezirke aufheben. Dadurch werden die Bodenwerte der Innenstadt in die Höhe getrieben, was wiederum eine weitere Steigerung und Hochhaltung der Außenböden bewirkt. Diese Vorgänge sollen nicht notwendig sofort auf die Mieten wirken, aber praktisch bestehe der engste Zusammenhang, und zwar sei, da die Erstellungskosten der Wohnungen in den Mietkasernen prinzipiell nicht niedriger seien, als bei anderer Bauform, die Wirkung der Bodenspekulation Steigerung der Mieten. Die große Ausdehnung der Bodenspekulation wie der Häuserspekulation ist durch den Realkredit ermöglicht worden. Derselbe habe die enorme Verschuldung des städtischen Bodens und jene Häuserspekulation bewirkt, die von fortgesetzten Mietsteigerungen lebe. [224])

Oppenheimer [225]) schildert die Bodenspekulation etwa wie folgt: Die Grundbesitzer in der Umgebung der wachsenden Städte werden sämmtlich Spekulanten. Sie sperren ihr Eigentum gegen das Bau- und Wohnungsbedürfnis aus und geben es nicht eher her, als bis ihnen der Preis gezahlt wird, den sie verlangen, und dieser Preis ist nicht geringer, als der letzte erpreßbare Wucherpreis . . . So schnürt ein unsichtbarer Wall von Grundrente die Städte ein und die von ihm eingepreßte Bevölkerung kann nicht nach Außen ausweichen, wo Boden genug zu ausreichender Behausung für alle da wäre . . . und muß zähneknirschend bewilligen, was die Bodenherrn von ihr verlangen . . . alles oder doch fast alles, was ihr die höhere Gunst des Arbeitsmarktes, ein von sozialerem Sinne geleitete Gesetzgebung und Verwaltung, was ihr ihre eigene organisatorische Selbsthülfe in Gewerkschaften und Genossenschaften an Lohnerhöhung eingetragen habe, hergeben an die Monopolisten, deren papierner Rechtstitel es ihnen gestattet, allen Rahm der volkswirtschaftlichen Emporentwickelung abzuschöpfen. . .

Weber [226]) hält Bodenspekulation an und für sich nicht für schädlich und meint, daß sie geradezu ein Mittel gegen übermäßig hohe Rentensteigerungen sein kann. Damit die Spekulation volkswirtschaftlich nützlich funktionieren könne, müsse sie von Auswüchsen befreit werden. Dazu sein (und das erscheint gewiß wünschenswert) nötig: 1) Ausbau der lokalen Boden- und Wohnungsstatistik; 2) Schaffung offizieller Taxämter; 3) Brechung der Monopole, wo dieselben bestehen; 4) Eingreifen der Staatsverwaltung in das Spiel von Angebot und Nachfrage (dabei könne das Erbbaurecht gute Dienste leisten). 5) Schnelle und billige -Verkehrsverbindungen. (Die Straßenbahnen müssen in das Eigentum der Gemeinden übergeführt und durch sie betrieben werden). Die Aufstellung von Stadtbauplänen und Bauordnungen seitens der Stadtverwaltung scheinen Weber mehr Bedeutung für die gesundheitliche Entwickelung der Stadt als für das Niederhalten der Grundrente zu haben und dieser Meinung kann man sich wohl anschließen. Daß in größeren Stadtgemeinden die Verwertung gemeinschaftlichen Grundbesitzes andere Formen annehmen muß als in Bauergemeinden ist selbstverständlich. Der günstige Einfluß, den bedeutendes Grundeigentum ländlicher oder städtischer Gemeinden ausüben kann, ist erwiesen. Kaum des Hinweisens bedarf es, daß Gemeinden den Grund und Boden nach Möglichkeit billig zur Benutzung zu stellen hätten, dagegen nie in der wucherischen Weise der Privatpersonen oder Gesellschaften vorgehen, (wobei betont werden muß, daß letztere auch nicht durchweg wucherisch vorgehen — auch bei dieser Gelegenheit giebt es Ausnahmen) und sich durch möglichst humane und hygienische Motive leiten lassen müßten. Die Zahl der deutschen Städte, die ihren Immobilienbesitz in letzter Zeit durch Käufe vermehrt haben, ist eine stattliche und im Wachsen begriffene. [227]) Es ist auch schon in früherer Zeit von Städten Gewicht auf Eigenbesitz an Immobilien gelegt worden und zwar besonders in der Blütezeit des deutschen Städtewesens. Die Stadt Riga z. B. hat noch gegen Ende des Mittelalters einen ansehnlichen Eigenbesitz an Grundstücken und Häusern gehabt. Die Rechnungsbücher der Stadt erweisen in den Jahren

1488 bis 1574 u. a. Grundzinse von 48 Grundstücken, Mietzinse von 73 Häusern, außerhalb der Stadtgrundstücke, von 73 Gärten und Plätzen 33 Pachtzinse von Gärten und Hölmern sowie Renten von 15 Häusern. [228]) Unter den bedeutenderen europäischen Staaten soll es keine geben, dessen Städte und Dörfer soviel Gemeindeland besitzen, wie diejenigen Rußlands. Mit Recht ist für die russischen Municipalitäten als eine Hauptaufgabe die Erhaltung und vorteilhafte Benutzung desselben und zwar zur Verringerung der Steuerlast hingestellt worden. [229]) Leider sind mir aber auch Fälle bekannt, in denen Städte ihren Gemeindebesitz verkauft haben und nebenbei bemerkt, sich selbst Angehörige der städtischen Verwaltung, dabei recht gut gestellte ja reiche Leute mit der Spekulation mit Bauplätzen etc. beschäftigen und so zur Erhöhung der Grund- und Wohnungspreise sowie zur Wohnungsnot beitragen. Manche arbeitsfähige und dabei selbst gebildete Elemente widmen sich heute in großen Städten z. B. auch hier in St. Petersburg blos der Bodenspekulation und tragen durch Bodenwuchergeschäfte zur Wohnungsteuerung, Wohnungsnot und zum Elende vieler ihrer Mitmenschen in nicht unbedeutendem Maße bei. Wenigstens in Rußland kommt der Fall oft vor, daß Bodenspekulanten viele Jahre hindurch baureife Grundplätze nicht veräußern, um schließlich hohe Gewinne zu erzielen. [230]) Man kalkuliert, meist wohl sehr optimistisch den höchstmöglichsten Gewinn, den der Käufer bei unhygienischen Bauten und möglichst dichter Bebauung erzielen könnte und bestimmt danach den vielfach förmlich wucherischen Verkaufspreis der Baugrundstücke,

Festsetzung von Ueberbauungsfristen für von dem Gemeinden gepachtete Grundstücken, würde ich für sehr zweckentsprechend halten. Auch etwa die Anwendung eines Zwangsumlegungsgesetzes für an einer neu zu eröffnenden Straße gelegene Grundstücke, die nach Lage, Form oder Flächeninhalt keine zweckmäßigen Bauplätze bilden und daher eine geeignete Ueberbauung nicht gestatten, ist zu empfehlen; bei Bestehen eines solchen Gesetzes werden übrigens doch meist gütliche Einigungen erzielt werden.

In Rücksicht auf die berechtigten Ansprüche moderner Hygiene, der Verkehr- und Sozialpolitik ist ein erweitertes aber mit Vorsicht und Gerechtigkeit angewandtes Expropriationsrecht nicht genug zu wünschen.

Erwähnt sei hier auch, daß durch das allgemeine Baugesetz von 1. Juli 1900 in Königreiche Sachsen im Interesse der öffentlichen Gesundheitspflege die Niederlegung von Gebäuden oder Gebäudegruppen durch Expropriation gestattet worden ist und durch das hessische Gesetz von 7. August 1902 der Gemeinde das Recht erteilt worden ist, Gebäude, in denen die mietweise Benutzung der Mehrzahl der Mieträume als gesundheitsschädlich untersagt und die Ausweisung der in dieselbe aufgenommenen Personen bewirkt worden ist, deren Eigentümer aber dem Auftrage zum Umbau oder zur Niederlegung innerhalb eines gewissen Termines nicht nachkommen, zum Zwecke der Herstellung von Wohnungen für Minderbemittelte zu enteignen.

Die Forderung, daß überall, wo die Gemeinde Grund und Boden zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse braucht, ihr das Enteignungsrecht zustehen soll, erscheint gerechtfertigt. Gebäudeerbauung wird auch erleichtert durch möglichst billige Herstellungsarten und nicht sehr große Breite der Straßen. Etwa in Rußland z. B. auch in St.-Petersburg sind die Straßen zweifellos viel zu breit angelegt, sodaß die Reinhaltung derselben und besonders die Schneeabfuhr von denselben bei den sehr häufigen starken Schneefällen, die wir in unserem Lande haben, ganz außerordentlich kostspielig sind. Bei rationellem Bebauungsplan, Bemessung von Straßenbreiten und Baublocktiefen und einer guten Bauordnung wird das Entstehen von Mietkasernen verhindert.

Nicht allein Gebiete für offene Bauweise (für Villen), welche die Preise der Flächeneinheit des Baugelandes herabzumindern pflegen, sondern auch Gebiete für ge-

schlossene Bebauung mit niedriger Stockwerkzahl (2—3 Geschosse), striktem Anschluß von Seiten- und Hinterhäusern und einer derartigen Baublocktiefe, daß größere Innengärten angelegt werden können, erscheinen erforderlich. Vorgärten vor Wohnhäusern sind aus aesthetischen und hygienischen (Staubabhaltung, Sauerstoffbildung etc.) immer wünschenswert.

Im Interesse der städtischen Bevölkerung ist Gemeindegrundeigenthum auch für die Anlage von Plätzen, Parks und Gärten wichtig.

Nach Damaschke brauchten die Städte, wenn ihr Grund und Boden als Bauland verwandt werden muß, nur in Ausnahmefällen selbst Häuser zu bauen und zu vermieten, Kapital und Arbeit soll der freien individuellen und genossenschaftlichen Betätigung überlassen bleiben. Die Gemeinde soll sich nur die Grundrente sichern.

Gemäß dem Bürgerlichen Gesetzbuch (§ 1012—1017) besteht jetzt in Deutschland eine Rechtsform, welche eine Trennung von Boden und Gebäuden ermöglicht[231]), nämlich das Erbbaurecht. Nach demselben brauchen die Gemeinden ihren Boden nicht gegen einen einmaligen Preis aus der Hand zu geben, sondern können die Benutzung ihres Bodens gegen die Entrichtung einer jährlichen Rente gestatten.

Von einer bloßen Pacht unterscheidet sich diese Rechtsform dadurch, daß sie für die Gebäude, die oft notwendige Verschuldung erlaubt. Dabei geben Erbbaurechtsverträge den Gemeinden jede Möglichkeit Mißbräuchen vorzubeugen.

Der Anwendung des Erbbaurechtes schreibt Damaschke eine große Bedeutung für die dauernde Beseitigung der Wohnungsnot in der Zukunft zu und dasselbe hat bereits wiederholt Anwendung in der Praxis gefunden.[232])

Von anderer Seite wird allerdings aber berichtet, daß die Erfolge mit dem Erbbaurecht in Deutschland nur sehr mäßige seien und werden juristische und oekonomische Bedenken gegen dasselbe erhoben, so daß „einstweilen eine Anwendung des Erbbaurechtes in größerem Stile von den Städten nicht gefordert werden könne.“[233])

Wo seitens Gemeinden Verkäufe von Immobilien stattfinden, könnten sich dieselben das Rückkaufsrecht vorbehalten.

In bodenpolitischer Beziehung dürfte das Erbbaurecht, nach Inama-Sternegg,[234]) vor den einfachen Wiederkaufsrecht aber doch einen Vorzug besitzen:

die Beschaffung von Bauland, das zur Zeit aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen zur Verfolgung wohnungspolitischer Zwecke der Gemeinde nicht gekauft oder expropriiert werden könne... In dieser Erhaltung der Eigentümerposition, finde die Gemeinde zugleich das beste Mittel zur Eindämmung der Bodenspekulation, soweit diese nicht auf eine auch dem Gemeinwohle förderliche Befriedigung des steigenden Wohnungsbedürfnisses gerichtet sei und zwar, ein viel wirksameres als die meisten finanzwirtschaftlichen Projekte der Kommunalisierung des unverdienten Wertzuwachses, ohne daß der Gemeinde damit der Vorwurf gemacht werden könne, daß sie selbst auf diese Wertsteigerung des Bodens spekuliere.[235])

Zu erwähnen ist hier auch schließlich eines hochinteressanten sympathischen Planes, der eine Boden- und Wohnungsreform sowie Wohnungshygiene zum Ziele hat.

Durch diesen Plan wird als Ideal eine Dezentralisation der Großstädte und deren Auflösung in einen Kranz von Gartenstädten hingestellt, die mit ihrer wirtschaftlichen Existenz nach dem industriellen und kommerziellen Zentrum der City, wie die Planeten zur Sonne(!) gravitieren sollen. Die Gartenstadt, in das Grün ihrer Gartenanlagen gebettet, umspült von Luft und Licht und doch saniert wie eine Großstadt wird

von Oppenheimer als das „letzte Ideal der Wohnungsreform und Wohnungshygieine“ bezeichnet. Sie erfülle auch, wenn sie nach dem Muster von Bournville und Sunlight City angelegt werde, alle sozialen Forderungen: der gemeinsame Bodenbesitz schließe jede spekulative Bereicherung der Einzelnen durch Ausbeutung des Wohnungsbedürfnisses aus und lasse den Bürgern ein freies Einkommen, das zu ihrer kulturmenschlichen Lebensführung hinreiche.

Gartenstädte sollen nur Eigentümer von Häusern kennen und daher ist eine Verwahrlosung letzterer mit ihren verderblichen Folgen auf die Gesundheit nicht anzunehmen[236]).

Der Anlage von Gartenstädten ist in der Nähe aller Großstädte durchzuführen und zwar auf einem Gelände, das noch zum Nutzungspreis von Feldland zu erwerben ist. Das Gebäude muß aber groß genug sein, um Ansiedler in einer Anzahl aufzunehmen, die genügt, um eine eigne schnelle häufige und billige Bahnverbindung rentabel zu machen. Eine solche Anlage würde den eheren Ring der spekulativen Grundrente, der heute unsere Städte einschnürt, zersprengen und das wucherische Aussperren baureifen Bodens, wie es mir scheint, zu einen aussichtslosen Geschäft machen.

In erster Linie würden Gartenstädte natürlich den in ihnen angesiedelten, besser Gestellten zum Nutzen gereichen aber wohl auch für der in die Mutterstadt lebenden Mieter und neuen Ansiedler von Vorteil sein. Eine Besserung der Wohnungsverhältnisse wäre auf diesem Wege, glaube ich, wohl zu erzielen.

Der Weg einer Verstaatlichung oder Kommunalisierung des Grund- und Hausbesitzer einzelner Städte gegen Entschädigung der Eigentümer würde, nach Schmoller[237]), sicher nicht zum Ziele führen, er würde gar leicht das Beamtentum und die Kommunalverwaltung korrumpieren. Eher sollte, da, wo die Mißstände zu groß werden, mit Hülfe einer Spezialgesetzes der Grund- und Hausbesitz einer Stadt oder wenigstens dieser oder jener Vorstadt einer selbständigen halb öffentlichen, halb erwerbstätigen Korporation übergeben werden, deren Aktionäre aus den bisherigen Grund- und Hausbesitzern, deren Gläubiger aus den bisherigen privaten Hypothekenbesitzern zu bestehen hätten. Die Korporation erhielte eine gemischte Leitung, in der Staat, Kommune, Aktionäre, Gläubiger und Mieter vertreten wären; ebenso müßte der Gewinn zwischen diesen Elementen geteilt werden.

Ein solcher Apparat würde das Schlimmste der heutigen Wohnungszustände beseitigen, ohne Staat und Gemeinde gar zu sehr mit allzu schwierigen Aufgaben und mit zu viel Versuchung zu Nepotismus und Bevorzugung zu belasten. So lange derartiges unmöglich erscheint, ist es Aufgabe von Genossenschaften, gemeinnützlichen Gesellschaften, Stiftungen, humanen und billig geleiteten Aktiengesellschaften nach und nach möglichst viel Haus- und Grundbesitz an sich zu ziehen.

Den obigen Aeußerungen kann ich mich leider nicht recht ausschließen. Von staatlichen oder kommunalen Beamten, die in der Regel mit der höchsten Bildung ausgestattet sind, und bei denen Rechts-, Pflichtgefühl und Sittlichkeit vermutlich doch relativ am meisten und höher entwickelt sind als bei „halb öffentlichen, halb erwerbstätigen Korporationen“, dürfte im Ganzen doch weniger die Tendenz zu Korruption, Nepotismus und Bevorzugung anzunehmen sein als von den erwähnten Korporationen, wenn deren Leitung eine gemischte wäre.

Verwerfen die radikalen Bodenreformer den privaten Bezug der Grundrente grundsätzlich, so beschränken sich die gemäßigteren aus Opportunitätserwägungen auf das Streben nach Vergesellschaftung der in Zukunft neu entstehenden Grundrente, wozu die Wertzuwachssteuer dienen soll.

Keller[238]), der sich u. a. auch mit den Kritik der Ansichten der Bodenreformer beschäftigt hat[239]) kommt auf Grund des Unterschiedes zwischen Boden und Kapital zu dem Schlusse, daß dieser Unterschied nicht so tiefgreifend sei, um die Vergesellschafung der Grundrente verbunden mit der Duldung des privaten Bezuges der Kapitalrente zu rechtfertigen.

Der Unterschied berechtige aber wohl zu einer mäßigen Vorbesteuerung der Grundrentensteigerung (Wertzuwachssteuer)[240]) und besonderen Maßnahmen zur Herabdrückung der Grundrente (Verkehrspolitik, Dezentralisation der Industrie, innere Kolonisation zwecks Zurückhaltung der Bevölkerung auf dem, und Eindämmung der Wanderung nach der Großstadt usw.). Maßnahmen dieser Art müßten, wenn auch mit großer Vorsicht, m. E. durchaus getroffen werden. Etwa an eine Aufhebung des Rechtes der Freizügigkeit ist natürlich nicht zu denken. Dasselbe hat auch viele gute Folgen gehabt. Es wäre ein ungeheurer vielfach unverantwortlicher Einschnitt in die persönliche Freiheit und die kultivierte Menschheit würde sich dieses Recht nicht mehr nehmen lassen. Faktum aber ist auch und z. B. hier in St. Petersburg ist es eine bekannte Tatsache, doß Zuzügler in der Stadt sehr oft auf Bettel angewiesen sind.

III. Anhangsweise möge hier jetzt Einiges in Kürze über die Rechte und Pflichten der Grundeigentümer in Rußland[241]) folgen, wobei auch einige Vergleiche gestattet seien. Zunächst sei der Immobilienerwerb mit einigen Worten berührt.

Wenn man z. B. durch Kauf einen Grundbesitz erwirbt, genügt nach deutschem Recht die Eintragung in das Grundbuch, um vollgültigen Besitz zu erlangen, bei uns in Rußland ist man aber selbst nach Abschluß des formellen Kaufkontraks vor dem Notar, noch nicht Eigentümer. Erst nach der Bestätigung der Urkunde durch den „ältesten Notar“, — eine Charge, die nur bei uns besteht — erlangt man Besitzrechte. Bei Immobilienerwerb muß man bei uns zu Lande sehr vorsichtig sein. Hat man das Unglück gehabt sogenanntes „Stammgut“ zu erwerben, so haben die betreffenden „Stammesangehörigen“, Familienmitglieder des Verkäufers bekanntlich im Laufe einer dreijährigen Frist das Rückkaufsrecht des veräußerten Gutes, das ihnen im status quo ante im früheren Zustande übergeben werden muß. Das Gesetz sieht zwar nicht das Recht des Käufers vor für etwaige Aufwendungen, Meliorationen am gekauften Grundstück, Haus usw. von den rückkaufenden Verwandten Ersatz zu fordern, doch ist dieses Recht unbestreitbar. Der Rückkauf erfolgt zum Preise. der in der Urkunde (Kaufbrief) verzeichnet war. Selbstverständlich garantiert der Verkäufer des Immobils dem Käufer den vereinbarten Umfang und die Größe des veräußerten Grundstücks oder Hauses. Hat das erworbene Immobil nicht die zugesicherte Größe, so kann der Käufer vom Kauf zurücktreten, den Kaufpreis zurückfordern oder eine entsprechende Minderung des Kaufpreises verlangen. Ist ein Immobil gleichzeitig an zwei verschiedene Käufer veräußert worden, so gilt die zuerst abgeschlossene Urkunde vor der anderen späteren als vollgültig. Fällt der Zeitpunkt des Abschlusses beider Urkunden zusammen, so hat der Kaufpreis den Vorzug, der zuerst von dem „ältesten Notar“, dem Hauptnotar, bestätigt worden ist. Bei dem Kauf von Immobilien spielt bei uns sogar die Konfession eine Rolle. Juden dürfen bekanntlich bis dato keinen Grundbesitz außerhalb ihres Zwangsansiedlungsrayons erwerben. Von dem Moment des Besitzerwerbs an, trägt der Besitzer alle auf dem Gute lastenden Steuern und Auflagen. Sind Steuerrückstände vorhanden, so kann er sich an dem Verkäufer schadlos halten, der für die Rückstände zu haften hat. Ebenso haftet auch der Verkäufer für die gerichtlichen Anfechtungen, die der Käufer des Gutes seitens Dritter etwa erfahren kann, die auf das veräußerte Gut Ansprüche erheben. Er muß ihm z. B. die Prozeßkosten, und alle Ausgaben ersetzen, die der Besitzer durch

die Besitzstörungen seitens dritter Personen erfahren hat. War das Gut versetzt, einem anderen verkauft oder in unrechtmäßigem Besitz des Verkäufers, so haftet dieser dem Besitzer gegenüber für den ihm erwachsenen Schaden: er hat ihm den Kaufpreis zurückzuerstatten, wenn das Gut dem Besitzer abgesprochen wird und ihm den erwachsenen Schaden zu ersetzen. Theoretisch und praktisch ist der Grundbesitzer unumschränkter Herr über seinen Grundbesitz so weit er reicht: ihm gehört das Erdinnere seines Grundstückes und sogar der „Luftraum“ über seinem Besitz, soweit sich die Grenzen desselben erstrecken. Innerhalb dieser Grenzen kann er jeden Eingriff in sein Besitzrecht zurückweisen, ja selbst die Benutzung des Luftraumes über seinem Besitz verbieten. Ihm gehören alle Schätze auf und unter seinem Grunde, das Wild, die Vögel in „seiner“ Luft, alles Getier, das in sein Revier kommt, wenn es herrenlos ist. Er kann sein Erdinneres und die Fläche seines Besitzes verkaufen, verpachten, gesondert oder gemeinschaftlich nach Belieben. Beiläufig wollen wir hier erwähnen, daß ein Vertrag, demzufolge der Besitzer Lehm- oder Sandabfuhr aus seinem Grundstück gestattet, nach Ansicht des Senats einen Verkaufsvertrag beweglichen Eigentums darstellt. Alles, was sich innerhalb seines Grundstücks findet, gehört dem Eigentümer eo ipso, jedoch nicht die Steine, die auf dasselbe „vom Himmel fallen“ — Meteore und Aerolithe. Diese gehören dem Fiskus und müssen ihm gegen Ersetzung der Transportkosten ausgeliefert werden. Auch, unter seiner Erde ist dem Grundherrn eine kleine Eigentumsbeschränkung, und zwar in den Gouvernements Poltawa und Tschernigow auferlegt: einen vergrabenen Schatz altes herrenloses Gut, teilt er dort mit dem glücklichen Finder, wie auch nach deutschem Rechte. In den übrigen Gegenden gehört ein Schatz dem Besitzer des Grundstückes vollständig. Nach großrussischem Recht hat der Grundherr selbst Herrenrechte auf schiffbare Flüsse, die sein Ufer bespülen. Er hat z. B. dort unbeschränktes Fischereirecht, soweit seine Ufer reichen. Er ist tatsächlich Herr über jeden Fluß, soweit er seine Ufer bespült. In Westeuropa sind bekanntlich, z. B. in Frankreich, große Flüsse Staatseigentum; bei uns nicht. Es sind dem Besitzer nur Beschränkungen auferlegt. Er ist nach unseren Rechtsbegriffen sozusagen nicht alleiniger Eigentümer des Flusses, er darf das Flößen und die Schiffahrt auf dem Strome nicht stören und sein Wasser nicht in störender Weise ableiten. Ein Flüßchen, ein Bach, die sein Grundstück durchfließen, sind jedoch sein unbeschränktes Eigentum und er verfügt über ihr Wasser nach Belieben als unumschränkter Herr. Bildet ein Fluß aber die Grenzscheide zweier Grundstücke, so darf jeder Eigentümer diesen nur bis zur Flußmitte benutzen. Jeder von ihnen kann also den Fluß bis zur Mitte zum Fischfang, zu Wasseranlagen, zur Errichtung von Badehäusern benutzen, bis zur Mitte des Flusses Wasserleitungen anlegen usw. Verläßt ein solcher Fluß sein altes Bett, so behalten die Nachbarn die Nutznießung des früheren Flußbettes auch nur zu Hälfte. Eine Insel, die sich auf einem Grundstück bildet, gehört zur Hälfte den benachbarten Grundbesitzern, wenn sie sich in der Mitte des Flusses bildet, liegt sie jedoch nicht in der Mitte des Flusses, so gehört sie dem Grundeigentümer, dem sie näher liegt; übrigens wird diese Frage verschieden gelöst, da viele annehmen, daß jede Insel zwischen den benachbarten Uferbesitzern geteilt werden muß. Eine Insel in einem Fluße, der den Besitz eines einzigen Eigentümers durchfließt, gehört ihm natürlich ganz. Ebenso alles angeschwemmte Land, das sich an seinen Ufern bildet.

Was in fremdes Land zugunsten des Grundbesitzers gesät oder gepflanzt wird, darf nach der alten Regel des römischen Rechts: solo cedit, quod solo implantatur (dem Boden gehört, was in den Boden gepflanzt wird) vom Grundbesitzer eingestrichen werden. Selbstverständlich hat der Besitzer das unumschränkte Jagdrecht auf alles, was da kreucht und fleucht und vierbeinig in seinem Revier herumstreicht, Der Eigentümer hat das Recht, Unbefugte von der Benutzung seines Eigentums ohne

weiteres auszuschließen. Ein Grundeigentümer kann den Hausierhandel auf seinem Revier verbieten, ausgenommen natürlich in dem Fall, wenn Hausierer auf einer öffentlichen Landstraße Handel treiben, die das Besitztum durchquert. Ein Hausbesitzer ist z. B. berechtigt, das Aufstellen von Telephonleitungen auf dem Dach seines Hauses zu verbieten, und anderes mehr. Die städtischen Mieter, wissen es ja nur zu gut, daß das Eigentumrecht sehr unumschränkt ausgeübt werden darf. Sie kennen in der Gestalt des Hausbesitzers einen Grundeigentümer, der seine grundherrlichen Rechte oft in schikanöser Weise ausübt. Es gibt Misanthropen unter diesen Herren, die kinderreiche Familien von der Wohnungsmiete in ihrem Hause ausschließen. Manche schließen Studenten und Kursistinnen aus, manche vermieten nicht an Juden — kurz, man kennt sie teilweise aus der Praxis, die selbstherrlichen Rechte des städtischen Grundherrn und Grundbesitzerkapricen! Dennoch muß sich der unumschränkteste Grundbesitzer gewisse Beschränkungen seiner Eigentumsrechte gefallen lassen. Er muß die Anlage und Benutzung *öffentlicher Fahrwege* auf seinem Areal gestatten. Am Wegrande darf er das Gras nicht abmähen, da es für die vorbeiziehenden Herden zum Futter dienen kann Am Uferrande von schiffbaren Flüssen muß er einen Streifen Landes zu Schiffahrtszwecken freilassen Betschewnik). An dem Ufer von *Seen*, in denen die angrenzenden Grundstücke *kein* Fischereirecht haben, müssen die Besitzer des Uferlandes 10 Ssashen für Fischereizwecke freilassen. Auf kleinen Flüssen, die zur Holzflößerei dienen, dürfen keine Stege als Uebergänge gebaut werden, sondern nur Brücken. Mühlenbesitzer sind gewissen Beschränkungen in der Benutzung der Wasserkraft von Seiten des Staats unterworfen (§ 130 der Verkehrsordnung).

Am empfindlichsten sind die Beschränkungen, die das *Nachbarrecht* dem Grundbesitzer auferlegt. Unser großrussischer Zivilkodex erwähnt allerdings nur einige der hauptsächlichsten Einschränkungen des Eigentumrechts zugunsten des Nachbars. Uralt ist die Forderung, die auch unser unvollkommenes Nachbarrecht enthält, daß der Eigentümer das Regenwasser und die Abflußwasser seines Grundstücks nicht zu dem Nachbar hinüberleiten darf. Er darf an der Mauer seines Nachbars keine Oefen und Herde anlegen. Steht das Haus des Nachbars unmittelbar auf der Grenzscheide der beiden benachbarten Grundstücke, so darf er kein Fenster, keinen Erker, keinen Balkon und keine Veranda an seiner Mauer anbringen. Er darf allerdings, wie der Senat vor einiger Zeit erläutert hat, seine Mauer selbst durchsichtig machen, d. h. er kann sie aus *Glasziegeln* herstellen. Das darf ihm der Nachbar nicht verwehren, denn Ziegel sind keine Fenster. Selbst aber Fenster mit *mattem Glase* sind *unzulässig* (vergl. d. Code Napoléon). Viel wichtiger als diese älteren Bestimmungen des Nachbarrechts sind neuere Satzungen. Es darf kein schädlicher Rauch, Dampf, Ruß, Geruch, es dürfen keine Gase und keine abnorme Wärme auf ein benachbartes Grundstück hinüberdringen. Der Nachbar, der event. durch solche schädliche oder unangenehme Einwirkungen belästigt wird, kann deren Abstellung fordern. Auch *Geräusche* und *Erschütterungen*, die von einem benachbarten Grundstück etwa durch industrielle Betriebe ausgehen, braucht der Nachbar nicht zu dulden. Das deutsche Bürgerliche Gesetzbuch enthält auch die sehr beachtenswerte Vorschrift, daß der Nachbar verlangen darf, daß auf dem benachbarten Grundstück *keine Anlagen hergestellt* werden, *welche schädliche Einwirkungen* auf das *benachbarte Grundstück haben können*; selbst, wenn die Anlage den gesetzlichen Vorschriften entsprechend errichtet ist, darf der benachbarte Grundeigentümer nach deutschem Recht die Beseitigung der Anlage fordern, *wenn sie* auf sein Grundstück *schädlich* einwirkt. Alles dieses läßt sich mutatis mutandis auch aus unseren Zivilgesetzen herauskonstruieren, etwa aus dem § 684 unseres Zivilkodex. Der Grundeigentümer darf auch seinen *Boden nicht* in der Weise *vertiefen*, daß er dem Boden des benachbarten Grundstücks seine Stütze entzieht und die Gebäude seines Nachbars gefährdet werden. Geschieht dieses, so trägt er den Schaden, der dem Nachbar erwachsen ist. Wurzeln, welche in ein benachbartes Grundstück herüberwuchern, können vom Nachbar abgeschnitten werden, ebenso Baumzweige, die in das nachbarliche Grundstück hinüberragen. Der Nachbar kann nach deutschem Recht die abgehauenen Wurzeln und Baumzweige für sich behalten. Unsere Gesetze enthalten auch nichts über die *Früchte*, die auf ein benachbartes Grundstück fallen, was ja oft vorkommt. Nach römischem Recht mußte der Nachbar, auf dessen Boden die Früchte gefallen waren, an drei aufeinanderfolgenden Tagen dieses dem Besitzer anzeigen. Reagierte dieser nicht, so durfte er die Früchte behalten. Nach deutschem *Recht* gelten *Früchte, die auf ein benachbartes Grundstück hinüberfallen*, als Früchte dieses Grundstücks. Dieses läßt sich auch aus dem Eigentumsbegriff nach unserem Recht annehmen. Hat ein Grundeigentümer keinen Weg, der zu seinem Grundstück, zu seinen Feldern usw. führt, so kann er *von seinen Nachbarn freie Durchfahrt* durch ihre Besitzlichkeiten *fordern* (*Notweg*, nach deutschem Recht). Aus dem Nachbarrecht ergeben sich auch die Beschränkungen, welche *benachbarte Mühlenbesitzer* einander aufzulegen befugt sind. Unser alter Zivilkodex führt nur an, daß ein Mühlenbesitzer oberhalb des Flusses das Wasser nicht so unmäßig stauen darf, daß sein Nachbar für seine Mühle nicht genügend oder keine Wasserkraft erhält. Ferner soll er das Wasser nicht derartig stauen, daß benachbarte Wiesen und Heuschläge überschwemmt werden. Dient eine Wasserader (besonders im Süden) zur Bewässerung der angrenzenden Grundstücke, so dürfen die Grundeigentümer das Wasser nur gemeinschaftlich benutzen: es darf nicht ausschließlich für die Anlagen nur eines einzigen Besitzers verwendet werden — kurz, jede Wasserader darf nur unter Berücksichtigung der Interessen der Nachbarn und ohne sie zu schädigen benutzt werden. Nach dem Nachbarrecht muß eine Mauer, ein Zaun, der die gemeinschaftliche Grenzscheide bildet, auch auf gemeinschaftliche Kosten der Nachbarn instand erhalten werden. Das deutsche Recht erwähnt auch noch den „*Grenzbaum*“, einen Baum, der auf der Grenze zweier Grundstücke steht. Trägt er Früchte, so benutzen die Eigentümer die Früchte zu gleichen Teilen, ebenso das Holz des Baumes, wenn er gefällt ist. Unser Recht kennt diese Bestimmung nicht, doch ist sie beherzigenswert.

Den nachdrücklichsten Eingriff in die Rechte der Eigentümer erlaubt sich jedoch der Staat, wenn er im öffentlichen Interesse (Straßen-, Wege-, Eisenbahnbau usw.) Privatbesitz *enteignet*.

Wenn die ihm angebotene Entschädigung von dem Eigentümer ausgeschlagen wird findet eine Taxierung seines zu enteignenden Besitztums statt, die eine besondere Kommission vornimmt. Uebersteigt der Taxationswert des Besitzes nicht 3000 Rbl. und ist der Besitzer mit der von der Kommission bestimmten Bewertung seines Besitzes einverstanden, so wird die Enteignung durch die Entscheidung des zuständigen Ministers perfekt und der Eigentümer erhält die Entschädigung von dem betr. Ministerium ausgezahlt. Erhebt der Besitzer jedoch Einsprache, so statuiert der Reichsrat. Der Besitzer erhält die Entschädigungssumme mit 6 Prozent verzinst.

Andere Eingriffe braucht der Grundeigentümer nicht zu dulden, denn er ist Herr auf seinem Besitz und kann mit dem Engländer sprechen: my house is my castle — mein Haus ist mein Burg, besonders nach der „Erklärung der Menschenrechte“ am 17. Oktober 1905, wenn nicht gerade Ausnahmezustände proklamiert sind.

8. Allgemeine Steuerprinzipien.

Bevor wir uns der Frage zuwenden, von welchen Gesichtspunkten aus sich eine Besteuerung der Gebäude empfehlen würde, mögen hier zunächst einige allgemeine Steuerprinzipien Platz finden, die mir zur Beurteilung von Steuerfragen einen geeigneten Maßstab zu bilden scheinen und auch für die Besteuerung der Gebäude von Bedeutung sind.

I. Grundsätze gerechter Besteuerung beziehen sich bekanntlich z. T. auf das gerechte Maß der den einzelnen Personen in ihrem Verhältnis zu einander aufzulegenden Lasten, z. T. aber auf andere im Interesse der Steuerpflichtigen, der Bevölkerung im allgemeinen und des Staates zu übende Pflichten. Jene Grundsätze der ersteren Art zerfallen in:

1) Grundsätze gerechter Interessenausgleiches insbesondere gerechter Preis- oder Entgeltsbestimmung, nach sogenannter entgeltender kommutativer Gerechtigkeit, oder aber

2) Grundsätze öffentlicher Interessenbeschränkung, insbesondere gerechter Steuerumlage nach sogenannter austeilender (distributiver) Gerechtigkeit. Das erstere Prinzip kommt in der Besteuerung unter der Bezeichnung „Prinzip der Besteuerung nach Leistung und Gegenleistung“ oder nach dem „Interesse“ nach dem Vorteil [242]), das zweite Prinzip dagegen unter der Bezeichnung „Prinzip der Besteuerung nach der Leistungsfähigkeit“ zur Anwendung.

Die Gebiete für diese oder jene Klasse von Grundsätzen (1 u. 2) sind jedoch schwer zu bestimmen. Ausnahmsweise führen beide Grundsätze, d. h. der entgeltenden oder kommutativen und der austeilenden oder distributiven Gerechtigkeit zu ungefähr gleichen Zielen.[243])

So kann z. B. eine höhere Belastung größeren Vermögens sowohl wegen größerer Lasten und Vorteile staatlichen Vermögensschutzes als auch wegen größerer Leistungsfähigkeit des Vermögensinhabers geboten erscheinen oder z. B. ein niedrigerer Brückenzoll für Arbeiter und Soldaten als für wohlhabendere Personen, sowohl nach dem Prinzip des Interesses zur Erzielung größerer Einnahmen, bei ermäßigten Preisen als auch noch nach dem Prinzip der Leistungsfähigkeit zur Schonung minder leistungsfähiger Personen.

Im allgemeinen ist natürlich davon auszugehen zwischen den Grundsätzen der Besteuerung nach dem Interesse und nach der Leistungsfähigkeit oder in Bezug auf das Maß der Anwendung dieser Prinzipien zu wählen.

Da Staat und Gemeinde vorzugsweise Aufgaben öffentlichen Interesses verfolgen, z. B. Schutz nach Außen oder im Innern, Unterstützung von Hülfsbedürftigen und Verzinsung der zu diesen Zwecken aufgenommenen Schulden, so wird die Anwendung des Grundsatzes 2, d. h. der Grundsatz der austeilenden (distributiven) Gerechtigkeit wohl in erster Linie zur Anwendung gebracht werden, während der Grundsatz 1, d. h. der vergeltenden (kommutativen) Gerechtigkeit wohl nur in beschränktem Maße oder ausnahmsweise Platz greifen können wird.[244]) Kann das Interesseprinzip im kommunalen Steuerwesen auch mehr als im Staatssteuersysteme zur Anwendung gebracht werden, so steht doch auch im Kommunalsteuerwesen das Prinzip der Belastung nach der Leistungsfähigkeit im Vordergrunde.

Das Prinzip der Besteuerung nach dem Interesse läßt sich bei der Immobilien oder Gebäudesteuer, kaum einigermaßen befriedigend durchführen; Bettermentabgaben oder Beiträge sind dazu ungleich geeigneter.

Tatsächlich kann man die Grund- und Gebäudebesteuerung durch das Interesseprinzip nicht begründen, denn dieselbe wird bisher garnicht nach dem Maße des Vorteils angelegt, den der einzelne Immobilienbesitzer von kommunalen Maßnahmen hat oder proportional den Kosten, die er der Gemeinde macht, abgestuft. Ertrag, Wert etc., nach denen die Immobilien besteuert zu werden pflegen, bilden Maßstäbe für die Besteuerung nach der Leistungsfähigkeit.

Für die Sondervorteile oder vermeintlichen Sondervorteile, die dem Grundbesitz durch Bau von Straßen, Kanalisation, Beleuchtung, Gas- und Wasserwerke, Parkanlagen städtische Straßenbahnen etc. zufließen und die „kommunale Immobilien“ der Gebäudesteuer rechtfertigen sollen, werden bereits vielfach, allerdings weniger in Rußland, wohl aber in Deutschland besondere Abgaben, Beiträge erhoben. Die Sondervorteile der Grundbesitzer dürften nach Keller,[244]) der die erwähnten Funktionen der Gemeinde, die eine Sonderbelastung begründen sollen, näher untersucht, zum großen Teile bereits bezahlt werden.

Das Prinzip der Besteuerung nach dem Interesse ist besonders schwer mit Konsequenz durchzuführen. Die Vorteile, welche z. B. die verschiedenen Immobilienbesitzer aus kommunalen Einrichtungen klassenweise haben, lassen sich mit großer Genauigkeit kaum feststellen. Pflasterung, Beleuchtung und Polizei kommen im Grunde auch jedem Gliede der Gemeinde zu gut, nicht allein Immobilienbesitzer wenn letztere wohl auch besondern Vorteil von solchen Einrichtungen haben. Immerhin wird sich nicht immer im einzelnen Fall evident erweisen lassen, daß Gemeindeeinrichtungen Immobilienbesitzern in besonderen Maße zu gute kommen.

Findet das aber statt, dann erscheint es ganz gerechtfertigt, wenn von der Gemeinde besondere Beiträge erhoben werden. Ein besonderer bleibender zweifelloser immerhin oder variabler Vorteil für gewisse Hausbesitzer würde z. B. auch dann entstehen, wenn von Seiten der Stadt Entwässerungen gewisser Stadtteile vorgenommen werden würden, oder wenn gewisse Straßen angelegt, Brücken gebaut würden oder eine allgemeine Kanalisation durchgeführt werden würde. Bestehen in gewissen Stadtteilen auf einem bestimmten Raum relativ mehr Gaslaternen oder findet dort mehr polizeilicher Schutz statt, so ist es nur billig, wenn zu der nach der Leistungsfähigkeit angelegten Steuer auch noch Beiträge in entsprechenden Maße der grösseren Gegenleistung treten usw. Bei der Frage, ob Beiträge von den Immobilienbesitzern zu erheben sind oder nicht, wird man natürlich die Bedeutung der einzelnen Arten der kommunalen Leistungen für die Immobilienbesitzer in jedem Fall genau erwägen müssen.

Werden Immobilienbesitzer durch städtische Maßnahmen geschädigt, so müßte denselben Ersatz gewährt werden.

Bei Entrichtung der Immobilien- oder Gebäudesteuer, erscheint das aber doch nicht möglich.

Anwendung des Prinzipes der Besteuerung nach dem Interesse, findet im allgemeinen in folgenden Fällen statt:

1) Dort, wo Staat und Gemeinden solche Aufgaben verfolgen, die ausschließlich privaten Interessen dienen z. B. im Auslande in Bezug auf Feld- und Waldhut, Entwässerung und Deichschutz (Hauptfälle der Beiträge) oder

2) Dort, wo der Staat und die Gemeinde bei Verfolgung öffentlicher Interessen in erheblichem Maße zugleich die Interessen einzelner Personen fördert.

Danach sind z. B. berechnet die als Entgelte zu bezeichnenden Gebühren und Beiträge in Preußen bei Interessentenchausseen und in Baden bei den Sociallasten, d. h.

Lasten für Ausgaben zu Gunsten einzelner Teile der Gemeinde, ferner die Steuer von Forensen d. h. außer den Gemeinden stehenden, welche in einem Staats- oder Gemeindebezirk, obwohl nicht dem betreffenden Staate oder der Gemeinde angehörend, Gewerbe betreiben oder Grundbesitz haben (z. B. von Aktiengesellschaften und anderen juristischen Personen). Nach dem Gesetz vom 13. Mai 1870 werden in Deutschland Deutsche nur in dem Bundesstaate, in welchem sie ihre Wohnsitze haben, zu den direkten Staatssteuern, herangezogen, dabei wird aber Grundbesitz und Gewerbebetrieb und das aus diesen Quellen herrührende Einkommen (wegen den dort zu Gute kommenden öffentlichen Einrichtungen) nur in demjenigen Staate, in dem sie liegen — Gehalt, Pension und Wartegeld dagegen nur von dem zahlenden Staat besteuert. [245])

II. Was nun die Grundsätze der Besteuerung anbelangt, die sich nicht auf das Maß der den einzelnen in ihrem Verhältnis zu einander aufzulegenden Lasten beziehen, so ist:

A.) Im Interesse der Steuerpflichtigen in allgemeinen wichtig:

1) Möglichste Bestimmtheit der Steuermerkmale und

2) Eine Veranlagung und Erhebung der Steuer, die nach Möglichkeit schonend, ohne lästiges Eindringen und ohne allgemeine Benachteiligung der Steuerpflichtigen resp. ohne exekutorischen Zwang vollzogen wird.

B.) Ist in Interesse der Bevölkerung überhaupt wichtig:

1) Eine möglichst geringe Schädigung in Bezug auf Produktion, Verkehr, Handel und Moral.

2) Möglichste Stabilität der Steuergesetzgebung und Verwaltung.

3) Möglichste Verhütung sowohl einer unbeabsichtigten Steuerüberwälzung als auch des Nichteintretens einer beabsichtigten Steuerüberwälzung. [246])

C.) In Interesse der Steuerverwaltung ist schließlich wichtig:.

1) Ergiebigkeit der Steuer an sich, namentlich ein geringer Betrag der Erhebungskosten.

2) Ausreichende Elasticität, d. h. Steigerungsfähigkeit.

3) Nachhaltigkeit.

4) Sicherung der Steuererträge für den Bezirk der bezüglichen Steuerquelle.

III. Wagner [247]) unterscheidet vier Gruppen und neun Arten von Steuerprinzipien: A. Finanzpolitische Prinzipien (1. Ausreichendheit und 2. Beweglichkeit der Steuer); B. Volkswirtschaftliche Prinzipien (1. Wahl richtiger Steuerquellen, d. h. insbesondere Erörterung der Frage, ob die Besteuerung nur aus dem Einzel- und Volkseinkommen oder auch aus dem Einzel- und Volksvermögen, bez. — Kapital schöpfen darf und ob und wie hier volks- und einzelwirtschaftlicher Standpunkt zu unterscheiden sind: — 2. Wahl der Steuerarten mit Berücksichtigung der Wirkungen der Besteuerung und der verschiedenen Steuerarten auf die Steuerzahler und generelle Untersuchung der sog. Ueberwälzung der Steuern); C. Prinzipien der Gerechtigkeit oder der gerechten Steuerverteilung (1. Allgemeinheit und 2. Gleichmäßigkeit der Besteuerung; D. Steuerverwaltungsprinzipien oder Prinzipien der Logik im Besteuerungswesen (1. Bestimmtheit der Besteuerung, 2. Bequemlichkeit derselben, 3. Streben nach möglichst geringen Erhebungskosten der Steuern).

Von Wagner werden die finanzpolitischen Prinzipien der Ausreichendheit und Beweglichkeit der Steuer absichtlich an erster Stelle ausgeführt. Im Interesse des Staates, muß die Steuer aber auch leicht getragen werden, daher das volkswirtschaftliche Getriebe möglichst wenig behindern und möglichst gerecht verteilt sein.

Zu diesen volkswirtschaftlichen Steuerprinzipien und denjenigen der Gerechtigkeit, kommen noch die Prinzipien der bestmöglichen Verwaltung der Steuer und ihrer technischen Ausbildung.

IV. Eine außerordentlich große Bedeutung wird heutzutage berechtigterweise dem Grundsätzen der Gerechtigkeit der Besteuerung zuerkannt. Man tendiert in unserer modernen gegen früher weniger rohen und rücksichtsvolleren Zeit vielfach dazu schwierigere Steuerformen einfacheren vorzuziehen, wenn sie nur größere Sicherheit für eine gerechte Verteilung der Steuerlast bieten.

Für die Steuerpolitik der Gemeinde, gelten ähnliche Grundsätze wie für die des Staates.

Bei der Beurteilung von Steuern müssen die allgemeinen Besteuerungsgrundsätze, zu denen man sich bekennt, so weit es im gegebenen Falle möglich ist, stets im Auge behalten werden.

Nicht alle der angeführten Prinzipien lassen sich jedoch für eine einzelne Steuer wie die Immobilien- oder Gebäudesteuer (z. B. Ausreichendheit) verwerten. In meinen Arbeiten über die Immobilien- und Grundbesteuerung werden wir die meisten derselben berühren. Wie ein roter Faden ziehen durch meine Studien über die Gebäuden und Grundsteuern (Immobiliensteuern) das Prinzip der gerechten Steuerverteilung, auf die ich mich wohl am häufigsten berufen muß.

Nach diesen Auseinandersetzungen, wollen wir uns nun im nächsten Abschnitt der weiteren Frage zuwenden, von welchen Gesichtspunkten aus eine Besteuerung der Gebäude zu erfolgen habe.



9. Belastung der Immobilien.

I. In Bezug auf die Belastung der Immobilien oder Gebäude muß zunächst betont werden, daß dieselbe aus gesundheitlichen, sittlichen, wirtschaftlichen und sozialpolitischen Gründen eine nur geringe, ja eine möglichst geringe sein sollte, wenn auch eine mehrfache Belastung jener Objekte berechtigt erscheint.

II. In Anbetracht dessen, daß die Gebäudeerträge sogenante fundierte Einkommen gewähren, welche vor unfundierten viele Vorteile voraus haben, in Hinblick ferner darauf, daß man bei Grundbesitz das Prinzip der Besteuerung nach dem Interesse in Anwendung bringen kann, ja auch gerechter Weise in Anwendung bringen muß (dazu ist aber die Immobilien oder Gebäudesteuer, die nach dem Prinzip der Besteuerung nach der Leistungsfähigkeit angelegt wird, wohl nicht geeignet), kann mit Recht die Forderung gestellt werden, daß sich an Bezüge, welche Gebäude gewähren, regelmäßig eine Besteuerung aus zweierlei Gesichtspunkten knüpfen sollte. Zunächst sollten die Gebäude, weil sie ein fundiertes Einkommen gewähren, besteuert werden. Doch läßt sich für besondere Immobilien- oder Gebäudesteuern und zwar weder für staatliche noch kommunale oder drgl. eintreten [248]), da sie nicht gerecht durchzuführen sind.

(Etwa der Vorzug der kommunalen Gebäudesteuer von der Einkommensteuer nämlich die größere Sicherung der Steuererträge für den Bezirk der betr. Steuerquelle, mag aber nicht bestritten werden.) Ferner wären der Gebäudebesitz berechtigter Weise für kommunale Leistungen die gewissen Immobilienbesitzergruppen oder einzelnen Besitzern, unstrei-

tich in besonders hohem Maße zu Gute kommen, durch Beiträge oder Bettermentsauflagen zu belasten.

Belastung durch Beiträge findet auch sehr vielfach statt.

Es wäre hochinteressant und dabei etwa von Standpunkte der Kommunalfinanzen sehr wichtig, wenn man konstatieren könnte, inwiefern die den Hausbesitzern speziell de facto zweifellos zu Gute kommenden städtischen Leistungen — aber nur solche — in den einzelnen Städten gegenwärtig bereits durch Beiträge gedeckt oder z. T. gedeckt werden. Danach wäre dann das Beitragssystem noch mehr oder weniger in Anwendung zu bringen.

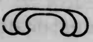
Besonders noch dort, wo ein ausgebildetes Beitragssystem besteht, würde etwa durch eine kommunale Gebäudesteuer eine partielle oder vollständige Doppelbesteuerung oder eine noch höhere Belastung der Immobilien entstehen.

Die Besteuerung der fundierten Leistungsfähigkeit kann am besten durch die Einkommensteuer für den Staat und auch für die Kommunen stattfinden. Für die einzelnen Arten des Einkommens können verschieden hohe Sätze und je nach der Höhe der Gesammteinnahmen auch Progression zur Anwendung gelangen. 249)

III. Für die event. Anwendung der Vermögenssteuer würde ich mich in der Praxis nicht aussprechen. Die Besteuerung von Gebäuden derart durchzuführen, daß man aus den Gebäudeerträgen die Hauserträge oder Baukapitalrenten und die Bodenerträge der Grundrenten ausscheidet und diese beiden Renten besonders und die Grundrente etwa nach Quadratmetern und zwar progressiv nach der Höhe derselber besteuert, dürfte, wenn überhaupt, schwer und nur mit viel Willkür durchführbar sein. Letzteres gilt besonders auch noch für alte Häuser. Auch müßten die Abschätzungen in kürzeren Zeiträumen wiederholt werden, da die Grundrenten ja vielen Schwankungen ausgesetzt sind. Es kommen auch derartige Entwertungen von Immobilien vor, daß die aufgewandten Baukapitalien nicht einmal eine entsprechende Verzinsung abwerfen. Für die Steuerpraxis werden sich die erwähnten beiden Renten, d. h. die Baukapitalsrente und die Grundrente, einzeln genommen, wohl schwerlich verwerten lassen. Den Unterscheidungen zwischen Baukapitals- und Grundrenten, wird für die Gebäudebesteuerung wohl immer oder meist nur bloß die Bedeutung der von Theoretikern vorgenommenen aufklärenden Abstraktionen zukommen. Eine Besteuerung der Gebäude durch Beiträge wird in der Regel wohl zu Gunsten der Kommunen stattfinden.

IV. Eine Konjunkturengewinnsteuer, die auch in Betracht käme und noch späterhin erörtet werden wird, würde ich nicht empfehlen. Ich habe meine Ansicht über dieselbe gegen früher geändert.

V. Nehmen wir den Fall an, daß bei uns in Rußland eine geringere Gebäudebesteuerung als früher Platz greifen würde, andererseits aber das Beitragswesen bei uns mehr Eingang fände als bisher, so würden sich die Belastungs- und die Wohnungsverhältnisse schon vielleicht nicht besser als bisher stellen und aus diesem Grunde die Wohnungen nicht billiger werden. Eine möglichst geringe Belastung der Gebäude, sei es durch Steuer oder Beiträge ist aber in öffentlichen Interesse zu wünschen. Man muß sich ganz außerordentlich davon hüten durch eine bedeutende Besteuerung von Gebäuden eine Depression auf daß Baugewerbe auszuüben, denn in diesem Falle würden Industrie und Gewerbe leiden, würden geringere Steuerergebnisse derselben entstehen und auch die schon jetzt leider, besonders auch in Rußland, so ungeheuer verbreiteten schlechten Wohnungsverhältnisse, die Wohnungssteuerung und Wohnungsnot nicht ab-sondern zunehmen.



10. Klassifikation der Gebäudesteuern.

I. Eine Einteilung der Gebäudesteuer würde ich von mehren Gesichtspunkten aus vorschlagen:

A. Nach der Möglichkeit und Art der Bestimmung des Gebäudeertrages:

1. Die Mietertrags „Mietzins“ oder Hauszinssteuer (nach dem tatsächlichen Mietertrage oder dem durch Vergleiche gefundenen, der Ertragsfähigkeit; nach dem Bruttoertrage (z. B. z. T. in Preußen; in Elsaß-Lothringen, Baiern, England und Griechenland); nach dem Nettoertrage (z. B. in Oesterreich, Ungarn, Rußland, Italien und Frankreich); nach dem Durchschnittsertrage aus mehren Jahren (z. B. in Preußen, Sachsen-Meiningen, Elsaß-Lothringen, England — bei der Lokalbesteuerung, — Lübeck); nach dem tatsächlichen Reinertrage aus zwei Jahren, dem Reinertrage des der Schätzung vorausgehenden Jahres (Oesterreich, Ungarn und Halle); nach Quadrat- oder Kubikfuß, nach erfolgter bezüglicher Berechnung des Mietentfalles in Normalgebäuden (bisweilen in russischen Kommunen) u. dergl.

2. Die Hausklassensteuer[250]) (nach der Anzahl der Wohnbestandteile in [Oesterreich und Ungarn]; neben der Größe und Bauart der Gebäude und Größe und Beschaffenheit der Hofräume und Hausgärten auch nach den Gesammtverhältnissen der zu den Gebäuden gehörigen, ländlichen Besitzungen und nutzbaren Grundstücken [z. B. in Preußen und Sachsen-Meiningen]; neben den Bevölkerungs- und Verkehrsverhältnissen, der Größe, der Bauart und Beschaffenheit der Gebäude, der Größe und Beschaffenheit der zu den Gebäuden gehörigen Hofräume und Hausgärten event. auch nach den etwaigen Kaufpreisen und Sterbefallerklärungen, nach den Gesamtverhältnissen der zu den Gebäuden gehörigen ländlichen Besitzungen und nutzbaren Grundstücke [in Elsaß-Lothringen]; nach Ortsklassen, nach Klassen der Häuser, nach 1—5 Oeffnungen, von 6 und mehr usw. [in Frankreich und Belgien bei der Tür-, und Fenstersteuer] usw.)

3. Die Gebäudewertsteuer (ausgehend: vom gemeinen Wert [z. T. in Preußen], vom mittleren lokalen Kaufwert [in Hessen]; von mittleren Wert [in Baden]; vom vollen verkehrsmäßigen Kapitalwert [in Württemberg]; vom Verkaufswert [z. B. Bulgarien und in der Türkei]; vom Kapital- und Bauwert [in Bremen]; vom Versicherungswert [z. B. in Dessau] usw.)

4. Die Arealsteuer (nach der Größe der überbauten und zu Hofräumen dienenden Fläche [in Bayern]).

B. Nach den Gegenständen, die von der Gebäudesteuer getroffen werden und nach dem Wesen der letzteren:

1. Gebäudesteuern von reinerem Charakter (z. B. die Hauszinssteuer [in Oesterreich], die z. B. für Gartennutzungen [soweit die Gärten nicht etwa aus Hofräumen entstanden] einen Abzug aus der Wohnungsmiete gestattet).

2. Gebäudesteuern von gemischterem Charakter:

a) Der Grundsteuer nahe stehende (z. B. die Arealsteuer [in Bayern); die Immobiliensteuer [in Rußland — vorzugsweise], die auch z. B. Heuschläge, Aecker, Stapelplätze, bisweilen auch Steinbrüche und Torfstiche trifft usw.)

b) Andern Steuern nahe stehende (z. B. die „inhabited house duty“ [in Großbritannien excl. Irland] [251]), die ein Mittelding zwischen einer Gebäudeertrags- und Mietsteuer ist; die Tür- und Fenstersteuer [in Frankreich und Belgien], die als Gebäude-

und z. T. als Aufwandsteuer zu betrachten ist; die österreichische Hausklassensteuer, die kaum als Ertrags-, eher als Vermögens- oder Aufwandsteuer aufzufassen ist; die Immobiliensteuer in Rußland, die Gebäudesteuer in Frankreich usw., die durch die Besteuerung von Fabriken [selbst incl. des Wertes der Maschinen und Zubehör] z. T. von Gewerbesteuercharakter ist.

C. Nach den Zwecken:

a) staatliche (z. B. in Rußland),
b) staatliche und durch Zuschläge erhoben kommunale
c) kommunale[252]) (besondere Steuern) z. B. in Rußland, Deutschland usw.
d) landschaftliche (in Rußland).[253])

II. Die von Wagner,[254]) v. Stein,[255]) Schäffle[256]) und v. Heckel[257]) gebotenen Einteilungen erscheinen mir im Ganzen noch nicht ausgebildet genug. Sie sind zwar einfach, geben aber m. E. doch zu wenig Einsicht in das Wesen der verschiedenen Arten der betr. Steuern.

Nicht hinreichend erscheint leider auch die Keller'sche[258]) Unterscheidung der Gebäudesteuer.

Indem Staat und Kommunalverbände sich auf verschiedenen Wegen bemühten, den Ertrag der bebauten Grundstücke und der Baustellen zu erlassen, bildeten sich die einzelnen Arten der Gebäudesteuer heraus. Entweder versuchte man den Ertrag direkt zu ermitteln oder aus äußeren Merkmalen zu erschließen oder man hielt sich an den Verkehrswert der Grundstücke. So ergaben sich die drei großen Gruppen der Gebäudesteuer:

1) Die eigentliche Ertrags- oder Hauszinssteuer (nach dem wirklichen Ertrage, dem Durchschnittsertrage und der Ertragsfähigkeit).

2) Die Steuer nach dem gemeinen Wert und

3) die Steuer nach äußeren Merkmalen (Tür- und Fenstersteuer, Arealsteuer und am vollkommenster Hausklassensteuer).

Gegen die interessante Anregung, die in Bezug auf die Einteilung von Twerdochlebow[259]) gegeben wird, ist m. E. leider mehreres einzuwenden. Er geht von dem Gedanken aus, daß die Gebäudesteuer sich in verschiedenen Länder in einem verschiedenen Entwickelungsstadiun befinde. Diese Verschiedenheit soll zur Klassifizierung der Formen der Gebäudesteuer dienen. Er nennt seine Klassifikation eine genetische und unterscheidet zunächst, 1) eine Gebäudesteuer, in Epochen und Gegenden, wo die allgemeine Vermögenssteuer gilt den in mittelalterlichen Staaten, Vereinigten Staaten von Nordamerika, den schweizer Kantonen usw.

2) eine Gebäudebesteuerung, die zusammen mit derjenigen anderer Immobilien stattfindet und 3) selbstständige Formen der Gebäudebesteuerung. Steuerbasis könne dabei der Wert (in einigen deutschen Staaten entstanden aus der Vermögenssteuer) oder der Ertrag sein (bei letzterer Besteuerung ist zu unterscheiden Besteuerung nach dem mittleren Ertrag und nach dem Ertrag des Vorjahres vor der Schätzung)... Weiter gehe die Realbesteuerung nicht...[260])

Dann folgten allgemeine Einkommensteuern (England,[261]) Preußen, Sachsen[262]) usw.) und allgemeine Vermögenssteuern (Schweiz[263]) Schweden und Baden).

Neben den entwickelten Formen der Besteuerung, bestehen die weniger entwickelten Klassensteuern.

Dieselben erstreckten sich auf das ganze Land (Tür- und Fenstersteuer in Frankreich) oder auf Ortschaften, wo nicht genug Daten vorhanden wären, um den Gebäudeertrag festzustellen, Gebäude größtenteils zum Eigenbewohnen diene (Klassensteuer in Oesterreich, Arealsteuer in Bayern). Eine derartige Besteuerung nach äußern Merkmalen bestehe in kleinen Städten und auf dem Lande.

Beim Studium der Gebäudesteuer könne man nicht ohne das Studium der Mietsteuer ankommen, die ersteren zu nahe stehe und in Folge der Ueberwälzung der Gebäudesteuer nicht selten von gleicher Wirkung wie letztere sei.

Um eine genetische Einteilung richtig durchzuführen, muß man aber doch wohl die Genesis, sämmtlicher, wenigstens aller europäischer und den Charakter der einzelnen alten Formen der Gebäudesteuern wirklich genau kennen.

Letzteres ist aber außerordentlich schwierig (man denke z. B. bloß an Rußland[264]) und es ist zu bezweifeln, daß es jemanden giebt, der die erforderlichen Kenntnisse dazu vollauf besitzt.[265])

Will man aber all' die alten Gebäudesteuerformen mit zur Klassifikation benutzen, so fürchte ich würde das auf die gegenwärtige Kenntnis der Gebäudebesteuerung nur verwirrend einwirken. Eine nutzbringende Klassifikation, d. h. eine geordnete Uebersicht über die gegenwärtig bestehenden Gebäudesteuer zu erhalten, scheint mir bloß das Stadium der bestehenden Gebäudesteuersysteme möglich zu sein. Eine genetische Klassifikation wäre gewiß schon interessant, doch mehr von bloß akademischer Bedeutung.

Am vollkommensten wäre eine Gebäudesteuerklassifikation, wenn man sie entweder für sämmtliche bestehenden Formen der Gebäudebesteuerung (wenigstens der europäischen) gemeinsam durchführt oder für die Hauptgruppen, d. h. etwa staatliche und kommunale Gebäudesteuern disparat.

Stellt sich ein Werk zur Aufgabe nicht bloß die bestehenden Gebäudesteuern zur Darlegung zu bringen sondern die gesammte Gebäudebesteuerung, so müssen, wie hierbei erwähnt sei, soweit es sich um Staatssteuern handelt, außer der Gebäude- und Grund-, Miet-, Vermögens- und Einkommenbesteuerung auch noch die Gewerbe- und Immobilienverkehrssteuer, soweit es sich um die Darstellung von kommunaler Steuern handelt auch die Wertzuwachssteuer (diese event. auch unter staatl. Steuern), Beiträge etc. zur Erörterung gelangen.

Wir behandeln nun jetzt die Frage der Beiträge.



11. Beiträge.

I. Bei der Besteuerung nach der Leistungsfähigkeit und nach dem Interesse, die bereits früher zur Besprechung gelangten, sind die betreffenden Abgaben ihrem Wesen nach in der Regel[266]) verschieden aufzufassen. Im ersteren Falle hat man es in der Regel mit Steuern, d. h. mit Abgaben im öffentlicher Interesse, in zweiten Falle dagegen mit einer Art von Entgelten oder Preisen für Gegenleistungen, d. h. mit Beiträgen[267]) zu tun.

Steuern sind in öffentlichen Interesse zur Gewinnung von Staats- und Gemeindeeinnahmen angeordnete Zahlungen allgemeinen Charakters, soweit sie nicht Entgelte für specielle Gegenleistungen des Staates oder der Gemeinde sind. Dagegen sind Beiträge solche in öffentlichen Interesse zur Gewinnung von Staats- und Gemeindeeinnahmen angeordnete Zahlungen allgemeinen Charakters, die als Entgelte für specielle Gegenleistungen des Staates und der Gemeinden zu betrachten sind.

Zwar paßt diese Definition auch für Gebühren aber letzere unterscheiden sich von Beiträgen ähnlich wie direkte und indirekte Steuern [268]) dadurch, daß sie, z. B. Justiz (Polizeisporteln und Consulatsgebühren) in Anschluß an Vorgänge nur deshalb bloß nach Tarifen erhoben werden, während Beiträge z. B. Interessentenchausseebeiträge in Anschluß an dauernde Dinge und daher nach Katastern zur Erhebung gelangen.

Dieser Ansicht nähert sich denn auch sehr eine Erklärung, die im Kommentar zum preußischen Kommunalabgabengesetz v. 14. Juli 1893. gegeben wird und die wir nachstehend reproducieren. Als charakteristisches Unterscheidungsmerkmal gegenüber den Gebühren werde es anzusehen sein, daß die Beiträge nicht wie diese in Anschluß an einen einzelnen Benutzungsakt einen einzelnen Vorgang in der wirtschaftlichen Funktion der Gemeindeanstalt, sondern entweder überhaupt nur einmal bei Errichtung, Erweiterung der Anstalt oder in gewissen Perioden erhoben zu werden pflegen. Auch wird bei der Bemessung der Höhe der Beiträge das Maß des Vorteils entscheidend sein, welches der Beitragspflichtige aus der Gemeindeeinrichtung zieht. Ein Tarif wird daher meist nicht zur Anwendung gelangen. Bei der Bemessung der Gebührenhöhe giebt dagegen in der Regel das Maß der Leistung, welche der Gebührenberechtigte darbietet, den Ausschlag wodurch es zugleich ermöglicht wird, von vornherein einen Tarif festzusetzen, der je nach dem Grade der Inanspruchnahme der Gemeindeeinrichtung höhere oder niedere Vergütungssätze für die Benutzung der Anstalt vorsieht. Deutlich tritt dieser Unterschied zwischen Beiträgen und Gebühren — sowohl was die Form der Erhebung als auch was den Kreis der Vorpflichteten anbetrifft — bei einer Gegenüberstellung von Chausseegeld, welches von den die Straße benutzenden erhoben wird, einerseits und von Chaussee-Bau- und Unterhaltungsbeiträgen, welche von den Anliegern erhoben werden. andererseits hervor. [269])

Die unter dem Namen der Beiträge bekannte Art der Gebühren wird von v. Reitzenstein [270]) ausgeführt, begreift solche Gebühren in sich, durch welche die Einzelnen sich an dem durch die Errichtung und Unterhaltung öffentlicher, dem in der Nähe befindlichen Grundbesitz Vorteil bringender Anlagen entstehenden Kostenaufwande, in Hinblick auf diese, ihnen erwachsenden Vorteile beteiligen; die Verpflichteten sind hier stets Besitzer von in der Gemeinde belegenen Grundstücken.

Die Forderung von Gebühren findet ebenso anläßlich solcher Verwaltungsakte statt, deren Inanspruchnahme seitens der bei denselben zunächst Interessierten eine freiwillige war, als anläßlich solcher, deren Vornahme vom Gesetz oder der Verwaltung ohne Rücksicht auf die Anregung oder Bereitwilligkeit der Interessenten angeordnet wird. Das Gleiche gilt von den Beiträgen. Hier kann ebensowohl die Ausführung der Anlagen von der Bereitwilligkeit der Interessenten zur Leistung der Beiträge abhängig gemacht werden, wie es andrerseits vorkommt, daß die Anordnung der Ausführung und die Einforderung der Beiträge ohne solche Bereitwilligkeit erfolgt.

Aus der Gesetzgebungs- uns Verwaltungspraxis wird dann zu beweisen versucht, daß Beiträge sowohl einmalige Leistungen (Herstellung) als auch fortlaufende Leistungen (Unterhaltung) einschließen. Weiter wird dann auch noch eingewandt, daß die Besonderseiten, welche die Gebühren für die Herstellung und Unterhaltung von dem Grundbesitz vorteilhaften Anlagen vor den übrigen in der Gemeindewirtschaft vorkommenden Gebühren haben, größere sind, als sie durch die Unterscheidung ausgedrückt werden, daß Gebühren i. e. S. (Amtsgebühren) die von Verwaltungshandlungen erhobenen, Beiträge dagegen auf Grund zuständlicher Momente veranlagt, also fortlaufend erhobene Gebühren seien. [271])

Wurden in der obigen Definition der Beiträge letztere als Art der Gebühren aufgefaßt, so wird diese Ansicht auch noch von einer anderen gewichtigen Seite vertreten[272]) und sich darauf gestützt, daß das Moment der speziellen Entgeltlichkeit für speziell verursachte Kosten, den Gebühren und Beiträgen doch gemeinsam sei. Aber daß sich Beiträge im Unterschied von sonstigen Gebühren vielfach an zuständliche Verhältnisse und nicht an wechselnde Vorgänge anschließen, giebt er zu. Auch ist der Begriff und der rechtliche Charakter der Beiträge, etwa wie unten folgt, bestimmt worden.[273])

Der Begriff der Beiträge hat bisher weder in der Gesetzgebung, noch in der Wissenschaft und Literatur eine hinreichend scharfe und feste Umgrenzung erhalten. Am einfachsten und folgerichtigsten erscheint es das Anwendungsgebiet auf diejenigen Veranstaltungen der Gemeinde beschränken, welche den Besitzern der in der Nähe derselben belegenen Grundstücke Nutzen bringen. Sie stellen daher eine Gattung von Gebühren dar, die nur je von einer bestimmten Kategorie von Gemeindeeinwohnern erhoben und welche häufig nach den durch die räumliche Entfernung der Grundstücke von der betreffenden Anlage bedingten Gründen des Interesses an letzterer in verschieden abgestuften Beträgen entrichtet werden. Es werden hiernach unter Beiträgen solche Gebühren verstanden, durch welche die Einzelnen sich an dem durch die Einrichtung und Unterhaltung öffentlicher, den in der Nähe befindlichen Grundbesitzern Vorteil bringenden Anlagen erwachsenden Kostenaufwande in Hinblick auf diesen ihnen erwachsenden Vorteil und nach Maßgabe desselben beteiligten. Dieser Begriffsabgrenzung entsprechend, liegt das Hauptgebiet der Anwendung in denjenigen Zweigen der Gemeindeverwaltung, welche sich auf die Errichtung und Unterhaltung der öffentlichen Verkehrswege, Straßen, Plätze, Quais, Kanäle, ferner auch Ent- und Bewässerung, sowie auch Beleuchtungsanlage beziehen.

Bei Nichtvorhandensein einer Immobiliensteuer, müßten für Beleuchtung, Polizei, Pflasterung und Instandhaltung von den Immobilienbesitzern Beiträge erhoben werden und zwar von denjenigen, in deren Stadtteilen relativ mehr in jener Hinsicht geschieht, höhere.

Bei Vorhandensein einer Immobiliensteuer, die zu jenen Zwecken erhoben wird, könnten außer einer festen Steuer um Grade von gewährten Vorteilen zu berücksichtigen, die einzelnen Gegenden resp. Immobilienbesitzern gewährt werden, auch Beiträge als Zuschläge zur Steuer erhoben werden. Für den Immobilienbesitz werden u. a. abgesehen von Wege- Straßen- und Brückenbauten auch manchmal z. B. Damm- und Flußbauten von besonderer Wichtigkeit sein und zu Beiträgen Veranlassung geben. Im Nachfolgenden wollen wir uns auch mit den sogenannten Anlieger- oder Adjacenten-Beiträgen, die für Grund- und Gewerbebesitz in Betracht kommen nach dem preußischen Kommunalabgabengesetz v. 14. Juli 1893.[274]) in kurzen Zügen bekannt zu machen suchen.

II. Die Gemeinden können in Preußen zur Deckung der Kosten für Herstellung und Unterhaltung von Veranstaltungen, welche durch das öffentliche Interesse verlangt werden, von denjenigen Grundeigentümern und Gewerbetreibenden, denen hierdurch besondere wirtschaftliche Vorteile erwachsen, Beiträge zu den Kosten der Veranstaltungen erheben. Die Beiträge sind nach den Vorteilen zu bemessen. Diese Beiträge müssen in der Regel

erhoben werden, wenn anderenfalls die Kosten, einschließlich der Ausgaben für die Ver-
zinsung und Tilgung des aufgewendeten Kapitals, durch Steuern aufzubringen sein
würden. Der Plan der Veranstaltung ist nebst einem Nachweise der Kosten offen zu legen.
Der Beschluß der Gemeinde wegen Erhebung von Beiträgen ist unter der Angabe, wo
und während welcher Zeit Plan nebst Kostennachweis zur Einsicht offen liegen, in orts-
üblicher Weise mit dem Bemerken bekannt zu machen, daß Einwendungen gegen dem
Beschluß binnen einer bestimmt zu bezeichnenden Frist, von mindestens vier Wochen bei dem
Gemeindevorstande vorzubringen sind. Handelt es sich um eine Veranstaltung, welche nur
einzelnen Grundeigentümer oder Gewerbetreibende betrifft, so genügt an Stelle der Be-
kanntmachung eine Mitteilung an die Beteiligten. Der Beschluß bedarf der Genehmi-
gung. Zu diesem Zwecke hat der Gemeindevorstand den Beschluß nebst den dazu gehö-
rigen Verhandlungen und der Anzeige, ob und welche Einwendungen innerhalb der ge-
stellten Frist erhoben sind, der zuständigen Behörde einzureichen. Der Beschluß der zu-
ständigen Behörde ist in gleicher Weise zur Kenntnis der Beteiligten zu bringen, wie der
Beschluß der Gemeinde bekannt geworden ist. Gegen den Beschluß der Gemeinde steht
den Beteiligten die Beschwerde offen. (§ 9.) Für diese Klage gegen den Beschluß
der Gemeinde, sind im Verwaltungsstreitverfahren zwei Wochen bestimmt.

Die Vorschriften des Gesetzes, betreffend die Anlegung und Veränderung von
Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften v. 2. Juli 1875, bleiben in
Kraft, wobei aber die daselbst vorgesehene Beiträgen nach einem anderen als dem dort
angegebenen Maßstabe insbesondere, auch nach der bebauungsfähigen Fläche bemessen
werden dürften (§ 10).

Die directen Gemeindesteuern sollen auf alle der Besteuerung unterworfenen
Pflichtigen nach festen und gleichmäßigen Grundsätzen verteilt werden. Wenn es sich
aber um solche Veranstaltungen handelt, welche in besonders hervorragendem oder ge-
ringem Maße einem Teile des Gemeindebezirkes oder einer Klasse von Gemeindeange-
hörigen zu statten kommen und wenn Beiträge nach den §§ 9. und 10. nicht erhoben
werden, so kann die Gemeinde eine entsprechende Mehr- oder Minderbelastung dieses
Teiles des Gemeindebezirks oder dieser Klasse von Gemeindeangehörigen beschließen. Bei
der Bemessung der Mehr- und Minderbelastung ist namentlich der zur Herstellung und
Unterhaltung der Veranstaltung erforderliche Bedarf nach Abzug des etwaigen Ertrags
zu ziehen. Der Beschluß bedarf der Genehmigung (§ 20).

Jene Beitragspflicht[275]) existierte bereits vor Erlaß des Gesetzes vom 2. Juli 1875.
(auf dessen Grund auch meist „Straßenbaukosten“ erhoben werden), wenn auch in den
verschiedenen Landesteilen in verschiedenen und z. T. von dem jetzigen gesetzlichen Zu-
stande abweichendem Umfange. Das Gesetz spricht nicht etwa die Beitragspflicht der An-
lieger allgemein und bindend aus, sondern es giebt den Gemeinden nur die Ermächti-
gung dieselbe einzuführen. Voraussetzung einer solchen Heranziehung ist der Erlaß eines
Ortsstatuts, durch welches die Heranziehung näher geregelt wird.

Die Beitragspflicht der Anlieger zu den Kosten der Straßenanlagen ist von den
Voraussetzungen abhängig, daß es sich um Anlegung einer neuen resp. Vorlängerung
einer bestehenden Straße oder um den Anbau an einer zwar schon bestehenden aber noch
unbebauten Straße handelt und daß ferner an dieser neuen oder bisher unbebauten
Straße ein Gebäude neu errichtet wird. Das Prinzip des Gesetzes ist, daß die Gesammt-
kosten der Straßenanlegung gleichmäßig auf alle Anlieger der Straße resp. des Straßen-
teils verteilt werden sollen.

Als Verteilungsmaßstab kommt das heutige Gesetz nur die Frontlänge der Anliegenden Grundstücke. Vom 1. April 1895 ab wird nach § 10 des Kommunalabgabengesetzes auch die Anwendung eines anderen Verteilungsmaßstabes, der dann durch Ortsstatut zu bestimmen ist, gestattet. Dabei sollen die Adjazenten jeder Straßenseite nur für die Hälfte der Staßenbreite und jedenfals nicht mehr als 13 m. — dieses Maß kann durch Ortsstatut herabgesetzt, nicht aber erhöht werden — beitragspflichtig sein. Die Vorschrift ist ganz uneingeschränkt gegeben, muß also auch für Straßen gelten, die nur auf einer Seite zur Bebauung bestimmt sind, so daß in solchem Falle auch nur die Kosten der einen Straßenhälfte auf die Adjazenten übertragen werden können. Andererseits schreibt das Gesetz ausdrücklich die Berechnung der gesammten Straßenkosten und deren Verteilung auf die Adjazenten vor, nicht etwa der Kosten der einen Längshälfte der Straße, die ja auch in vielen Fällen nur schwierig festzustellen sein würden. Bezeichnet man mit A. die Anlegungskosten eines 40 m. breiten und 500 m. langen Straße, so würde sich der Beitrag eines mit 120 m. Frontlänge an einer Seite der Straße grenzenden Adjazenten — vorausgesetzt, daß nach dem Statut der Anlieger die Aufbringung der vollen Kosten zusteht, — berechnen, auf $\frac{13 \times 120 \times A.}{40 \times 500}$ Entscheidend ist die Frontlänge des bebauten Grundstückes. Was als ein selbstständiges Grundstück anzusehen ist, richtet richtet sich nach der wirtschaftlichen Selbstständigkeit (Entsch. v. O. V. G. vom 12. April 1886. XIII. S. 162.) Unter den Interessentenbeiträgen dürften die Kanalisationsabgaben die bedeutensten sein.

Die preußischen Adjazentenbeiträge erbringen den Städten z. T. bedeutende Einnahmen.[276])

In süddeutschen Staaten giebt es ebenfalls Vorschriften über die Beiteiligung an den Kosten der Straßenanlagen.

Auch in Sachsen bestehen Adjazentenbeiträge.

Nach der in Dresden am 1. Juli 1897. in Kraft getretenen Straßenbauordnung wird u. a. (§ 44.) bestimmt: „Die der Stadt durch Beschaffung und Herstellung öffentlicher Straßen und Plätze erwachsende Kosten können durch Ortsgesetze ganz oder teilweise auf ein größeres Gebiet, welchem die größere Breite der Straßen oder der Plätze zu gute kommt, in der Weise verteilt werden, daß für die darin gelegenen Grundstücke vor ihrer Bebauung anteilige Beiträge an die Stadt zu entrichten sind. Hierbei ist es zuläßig, die Grundstücke, je nachdem sie näher oder ferner gelegen oder mit geschlossenen oder freistehenden Häusern zu bebauen sind, in höherem oder geringerem Grade zu belasten.

In gleicher Weise können auch sonst die Kosten der Beschaffung und Herstellung öffentlicher Verkehrsanlagen insbesondere Brücken, Aubau und Unterführung von Straßen, Wasserlaufberichtigungen, Ufer- und Dammbauten, wenn sie die anliegenden Grundstücke in unangemessener Weise belasten würden, sowie die Kosten für Vorflutschleusen auf ein bestimmtes Gebiet verteilt werden.[277])

Auf ähnlichen Prinzipien wie die Adjazentenbeiträge (Interessentenbeiträge), beruhen die englischen betterment charges und die nordamerikanischen special assessments (Beiträge), durch welch' letztere große Teile des kommunalen Bedarfes gedeckt werden.[278])

Von Heyser[279]) wird die Art der Verteilung der Beiträge für außerordentlich schwierig und jetzt meist völlig unzweckmäßig erklärt[280]). Das G. v. 1875 stellt es den Gemeinden frei, die gesammten Kosten einer Straßenanlage in Gestalt von Beiträgen von den anliegenden Eigentümern zu erheben. Schon diese Art der Verteilung sei im hohen Grade ungleichmäßig und ungerecht, denn während in kleineren Städten und in kleinen Straßen der großen Städte der Wertzuwachs des Bodens oftmals nicht an die Kosten der Anlage heranreicht und in seltenern Fällen nicht vorhanden sei, übersteige er in den

Hauptstraßen der großen Städte meist bei weiten die Kosten der gesamten Anlage. Nicht die Kosten der Anlage seien es, die eine Heranziehung der Grundstückesbesitzer zu Beiträgen rechtfertige, sondern einzig und allein die besonderen Vorteile, die den einzelnen Grundbesitzer aus der Anlage erwachsen.[281])

Das Entgelt der besonderen Vorteile, die der einzelne aus der Anlage zieht, habe mit den Kosten letzterer absolut nichts zu tun. . . Ein gerechtes Entgelt für die besonderen Vorteile, die den einzelnen aus einer in erster Linie für die Gesammtheit errichteten Veranstalltung erwachsen, ohne jedoch, wie die Beiträge, an die Grenze der Kosten der Anlage nach oben oder unten gebunden zu sein, bilde die modernste Form der Realsteuer — die Wertzuwachssteuer.

Es muß zugegeben werden, daß z. B. bei Straßenanlagen bei Benutzung des mechanischen Maßstabes der Straßenfrontlänge, der praktich aber sehr bequem und einfach zu handhaben ist, der Absicht des Gesetzes, die Beiträge lediglich nach dem tatsächlichen Vorteil der eizelnen Interessenten zu bemessen, nicht entsprochen wird. Dieser Maßstab bewirkt eine ungleich stärkere Belastung der Grundstücke mit geringer Tiefe oder mit schwacher Bebauung gegenüber tiefen oder stark bebauten Grundstücken. Unbrauchbar erscheint der Maßstab der Straßenfrontlänge aber besonders, sobald Eckgrundstücke für die Beitragsleistung in Betracht kommen, da diese nach zwei Seiten von Straßenzügen begrenzt sind.

Wenn nun auch den Aeußerungen Heyser's gewissermaßen beizustimmen ist, so muß ich leider andererseits wiederholen, daß ich gegen die Wertzuwachssteuer, doch immerhin ein gewisses Bedenken hege. Nach den Angaben des erwähnten Autors soll sie sich aber durchaus bewähren.

Die Einrichtung von Beiträgen kann, wie schon berührt, in verschiedener Weise stattfinden. Sie können auf Freiwilligkeit beruhen in Bezug auf die ganze Abgabe als auch in Bezug auf den Ort und die Höhe derselben. Sie können auf vertragsmäßiger Uebereinkunft von Interessanten mit dem die Anlage zur Durchführung bringenden Körperschaften oder der Mitglieder verschiedener Gruppen von Interessanten mit jener Körperschaft und unter einander beruhen. Es können aber Beiträge auch auf Gebot und Zwang beruhen und dann wird der Maßstab der Beteiligung in Schätzungen verhältnismäßiger Vorteile und Kosten, Extravorteilen und Extrakosten für Gruppen und Einzelne zu suchen sein.[282])

Da auch durch staatliche Maßnahmen besondere Vorteile für gewisse Gruppen von Personen, Städte und Gemeinden z. B. durch Bau von Eisenbahnen, Anlage von Kanälen usw. entstehen, so könnte event. auch an eine Erhebung staatlicher Beiträge gedacht werden.

Die zunehmenden Bedürfnisse der Städte drängen zur Inanspruchnahme neuer Einnahmequellen und wo die betr. Verhältnisse klare sind, kann an die Anwendung von Beiträgen gewiß gedacht werden.

III. In Rußland kommen Beiträge od. drgl. bisher im ganzen nicht viel zur Verwendung. Außer in der Wissenschaft wird die Einführung von Anträgen und einer spezieller Belastung in den russischen Städten, die im Ganzen leider noch in sehr hohen Maße der Meliorationen bedürfen befürwortet und in neuerer Zeit auch durch die periodische Presse. Gesetzlich sind Beiträgeod. drgl. bisher in Rußland nicht anerkannt.[283])

Wir wollen uns im Folgenden ein kleines Bild von den speziellen Abgaben (Beiträgen) in Rußland"[284]) zu machen suchen, worüber in der deutschen Literatur bisher kaum etwas bekannt geworden sein dürfte. In Rußland werden spezielle Abgaben oder Beiträge je nach der Größe des Grundstückes, der Länge der Façade oder dem Werte des Immobiels erhoben. Die betreffenden Beiträge oder speziellen Abgaben (specialnuije

sborui) sind in Rußland durch das Anwachsen der städtischen Bevölkerung, neue Bedürfnisse und ungenügende städtische Mittel, die in bedeutenden Maße für staatliche Präſtanden (Militär und Unterhalt der Polizei) verwandt werden, zu erklären. Die städtische Belastung des Gewerbes ist, wie hierbei bemerkt sei, auf bloß 15% Zuschlag zur Staatssteuer beschränkt und die Belastung der Immobilien findet besonders auch durch den Staat und die Landschaft statt.

Die Erhebung von besonderen und zwar obligatorischen Abgaben steht der Stadtverordnetenversammlung nicht zu, jedoch dürfen besondere Abgaben nach geschehenen Uebereinkunft mit den Immobilienbesitzer wohl erhoben werden.

Nach Art. 63, Pkt. 7 der Städteordnung ist der Stadtverordnetenversammlung eine Kostenanrechnung (otnesenie) für Folgendes gestattet: a) Unterhalt und Herstellung von Pflasterung[285]) und Trottoiren, b) Reinigung von Schornsteinen, c) Unterhalt von Nachtwächtern in Anbetracht von Sicherheit von Bränden (w widach poscharnoi besopasnosti), d) Abfuhr von Schmutz (netschistot) aus der städtischen Ansiedlung und seine Entfernung durch Kanalisation.

Die hier erwähnten besonderen Abgaben (sborui) dürfen ausschließlich für den Zweck ihrer Bestimmung verausgabt werden.

Landschaftspräſtanden können in Geldabgaben verwendet werden, müssen aber zu den allgemeinen Mitteln der Bevölkerung fließen (sobrascheniem ich na obschije sredstwa naselenija).

Von der Hälfte der von dem „Wirtschaftlichen Departement" des Ministeriums des Innern befragten Stadtämter aus 50 Gouvernements des europäischen Rußlands, traf die Antwort ein, daß dieselben von dem im Pkt. 7 des Art. 63 erteilten Recht der Kostenanrechnung, d. h. also der Erhebung von Beiträgen oder besonderen Abgaben keinen Gebrauch gemacht hätten.

Auch aus kleinen Städten, wo das Bestehen von Naturalpräſtanden nur natürlich ist, trafen solche Antworten ein — aber auch z. B. aus Smolensk, Twer und Tula. Als Gründe dieser Erscheinung wird bisweilen z. B. Armut der Bevölkerung, Unmöglichkeit der Erzielung von Uebereinkünften usw. bezeichnet.

Die Herstellung von Pflasterungen von Straßen wird vielfach aus allgemeinen Mitteln bestritten, und nur wenige Städte (Odessa, Kertsch, Reval, Pensa, Pskow, Astrachan und Woronesch) übernehmen auch den Unterhalt der Straßen. Trottoire werden von Städten nur sehr selten hergestellt (Jekaterinoslaw); auch teilweise Übernahme der Herstellungskosten von Trottoiren findet nur selten statt, (in Pskow wird die Hälfte, in Tuckum 1/3 der Kosten von der Stadt bestritten). In den Hafenstädten Odessa und Nikolajew wird für Pflasterung eine 1/2 Kopeken Steuer erhoben, in den kleinen Städten des Westgebietes findet eine teilweise Deckung der Pflasterungsausgaben bisweilen durch die Karobkasteuer statt.

Beiträge oder besondere Abgaben werden, obgleich letztere hier gerade gut anwendbar wären, bei der Herstellung von Pflasterung bei uns nur selten erhoben. Die Grundlagen für die Besserung der betr. Beiträge sind ziemlich verschiedene: in der Mehrzahl der in Betracht kommenden Städte wird die Steuer nach der Länge der Façade (Kischinew) oder nach dem Umfang der Pflasterung erhoben (Poltawa, Krementschug, Narva, Borowitsches). In Kischinew ist die Steuer etwas niedriger als in Poltawa, doch zahlen in ersterer Stadt auch Gebäudebesitzer diese Steuer, vor deren Gebäuden keine Pflasterung besteht, wodurch die betr. Abgabe den Charakter der Steuer erhält. In anderen Städten wird die Steuer nur an gepflasterten Straßen erhoben. In Krementschug findet zur

Anlage der betr. Beiträge eine Klassifizierung der Gebäude statt und in der Tat hat die Pflasterung in verschiedenen Rayons eine verschiedene Bedeutung für dieselben.

In Saratow und Kaschir richtet sich die Abgabe nach der erhobenen Immobiliensteuer und erhöht letztere also einfach. In Borowsk wird die Abgabe je nach dem Areal der Besitzlichkeit erhoben. Aus anderen Städten liegen keine Angaben über die Erhebung der Beiträge für Pflasterung vor.

Zur Reinhaltung der Straßen und Plätze sind in den meisten Städten die Hauseigentümer verpflichtet. In Wladimir, Bachmut, den Städten der Gouvernements Kowno, Podolien und Simbirsk findet die Abfuhr des Schmutzes von Straßen und Plätzen aus allgemeinen Mitteln statt. Reinigung von Höfen führen Städte, wie hierbei erwähnt sei, nur dann aus, wenn sie Vereinigungsfuhrwerke besitzen und berechnen dann Abgaben pro Tonne oder Fuhre (z. B. in Jegorjew 50 Kop. pro Tonne oder 1 Rbl. pro Fuhre).

Besondere Abgaben werden für Straßenbereinigung in nur sehr wenigen Städten erhoben und zwar in Jelisawetgrad, Jelisawetpol, Baku u. drgl. Diese Abgaben richten sich nach dem Schätzungswert. In Jekaterinodar wird eine klassifizierte Abgabe für die Herstellung und den Unterhalt von Abzugsröhren erhoben. Wo Kanalisation besteht, werden die betreffenden Ausgaben von den in Betracht kommenden Immobilienbesitzern je nach dem reinen Ertrag der Immobilien (Moskau) oder der Anzahl der Bewohner des Gebäudes (Kiew, Rostow a. D.) erhoben. Bei Kanalisation findet bloß eine freiwilliges Uebereinkommen der betr. Immobilienbesitzer statt, was der im allgemeinen sehr erwünschten Durchführung von Kanalisationen natürlich hinderlich und den Städten in sanitären Beziehung schädlich ist.

Reinigung der Schornsteine lassen die Immobilienbesitzer entweder selbst besorgen oder die Stadt läßt die Reinigung nach einer gewissen Taxe durch Schornsteinfeger ausführen. Dieser Entgelt wird fälschlicher Weise seitens mancher Städte als eine „besondere Abgabe" bezeichnet. Spezielle Abgaben für Schornsteinreinigung werden relativ nur selten erhoben.

In einem gewissen Betrage pro Schornstein werden sie jährlich z. B. in Werro, Sydka, Stawropol, Orel; nach den Oefen in Nikolsk und Belebei; nach dem Heizraum, in Werchoturie und Novorschek erhoben und tragen also einen Gebührencharakter oder sie nehmen in Anlehnung an den Schätzungwert Steuercharakter an (z. B. in Arsamas, und Knjaginin).

Die vierte Abgabe, die hier in Betracht kommt ist diejenige für Nachtwächter. Ihrer offiziellen Aufgabe Brandschäden vorzubeugen, kommen sie nur selten nach und auch wegen ihrer haupsächlichen Verpflichtung, nämlich der des polizeilichen Schutzes, kommen sie kaum in Betracht, da die Städte ja Polizei unterhalten.

Zur Repartition der Beiträge für Nachtwächter vereinigen sich die Immobilienbesitzer in den Quartalen, wählen für Quartale oder Bezirke Aelteste (storostui) und diese repartieren die Beiträge unter den Immobilienbesitzern nach der Länge der Façaden oder den Schätzungswerten der Immobilien. Besondere Abgaben für Nachtwächter hat man in 30 von den befragten Städten und zwar z. B. in Odessa, Nikolajew, Rostow a. D., Taganrog, Wladimir, Woronesh, Mariupol, Zarizin, Tambow und Irbit. Die Beiträge richten sich meist nach den Schätzungswerten bei Berücksichtigung gewisser Klassen (Tambow, Mariupol) oder werden in einem bestimmten Prozentsatze der Schätzungswerte der Immobilien (Odessa, Nikolajew, Welikije Luki, Rostow und Taganrog) erhoben.

Gerade die unwichtigste Kategorie von den vier Arten von Prästanden wird, am häufigsten durch besondere Abgaben, Beiträge eingelöst.

Das System der freiwilligen Uebereinkunft, das z. B. bei der Kanalisation aber auch bei der Pflasterung zur Anwendung kommt, ist besonders auch bei letzterer oft von sehr schädlichem Einfluß. In großen Städten wie St. Petersburg und Moskau sollen die dadurch bewirkten Naturalleistungen sehr ungünstiger Wirkung sein; aus allgemeinen Mitteln könnten diese Unkosten nur gedeckt werden, wenn die Immobilienschätzungen erhöht würden, was jedoch die Stadtverordneten nicht wünschen.

Indirekte Abgaben, (1/2 % Steuern) wie in Odessa und Nikolajew, lassen sich durchaus nicht überall durchführen.

Im allgemeinen werden Beiträge, bei der gegenwärtigen Zusammensetzung der städtischen Verwaltung nur im äußersten Notfall, d. h. z. B. bei Pflasternng, wenn eine solche durchaus nötig ist und keine Mittel zu derselben vorhanden sind, angewandt. Die städtischen Ausgaben sind im Wachstum begriffen, ohne daß unsere Städte neue Einnahmequellen herausfinden. Der Staat will z. B. weder die Gewerbesteuererträge mit dem Städten teilen noch denselben etwa die Immobilienbesteuerung überlassen. Eine temporäre Besserung der städtischen Verhältnisse könnte etwa durch teilweise oder gänzliche Ueberlassung der Wohnungssteuer stattfinden und wenn einst die Stadtverordnetenversammlungen aus weniger Hausbesitzern als in der Gegenwart bei uns bestehen werden, dann wird wohl auch die Zeit der Entwickelung der besonderen Abgaben in Rußland gekommen sein.



12. Betterment-charge.

Das Bettermentsystem ist bereits in einem französischem Gesetze, das Napoleon am 16. Juni 1807 erließ, formuliert worden: „Lorsque par suite de travaux par l'ouverture de nouvelles rues, par la construction de quais, ou par tous autres travaux publics, généraux, départementaux ou communaux, ordonnés ou approuvés par le gouvernement, les propriétés privées auront acquis une notable augmentation de valeur, ces propriétés pourront être chargées de payer une indemnité, qui pourra s'élever jusqu 'à la valeur de la moitié des avantages qu'elles auront acquis." [286])

Das Bettermentsystem schließt sich eng an die bereits seit langer Zeit in deutschen Städten eingeführten Interessentenbeiträge. Daß die Bemühungen der Engländer das Bettermentsystem einzuführen wie etwas ganz Neues und Eigenartiges begrüßt werden, ist allerdings, wie Weber richtig bemerkt, auffallend und verkehrt.

Das Gebiet der Bettermentcharge ist ein geringeres als dasjenige der special assessments.

Als Prinzip der Bettermentbestimmungen gilt, daß die Eigentümer, deren Grund-

stücke durch irgend welche von lokalen Behörden angeordneten Verbesserungsanlagen einen Wertzuwachs erhalten, zu den Kosten dieser Anlagen beitragen sollen.

Als Wertzuwachs soll aber nur derjenige in Betracht kommen, der deutlich auf diese Anlagen zurückzuführen ist.

Von der Konjunkturengewinnsteuer unterscheidet sich die Bettermentabgabe dadurch, daß sie nur Werterhöhungen erfaßt, die sich unmittelbar auf Veranstaltungen eines öffentlichen Körpers zurückführen lassen, aber nicht auf eine durch allgemeine wirtschaftliche Entwickelung bewirkte Werterhöhung.

Von den Interessentenbeiträgen unterscheidet sie sich dadurch, daß sie nach der Wertsteigerung festgesetzt wird, während bei ersteren der Nutzen zwar zur Begründung der Abgabe dient, wie aber, wie es mir scheint, etwas outriert behauptet worden ist, bei der näheren Ausgestaltung ganz außer Acht gelassen wird.[287]) Es ist wahr, daß die Bemessung der Beiträge nach Maßstäben erfolgt, die mit dem Genuß des Vorteils doch wenigstens nicht recht im Verhältnis zu stehen braucht, wie z. B. die Frontlänge des Grundstückes bei Straßenbaukosten.

Durch das Interesse- (Vorteil- oder Kosten-) Prinzip findet die Bettermentabgabe ihre volle Rechtfertigung.

Daß auch die Bettermentabgabe sich nicht vollkommen gerecht durchführen läßt, läßt sich von vornherein nicht in Abrede stellen, denn bei der Normierung der Quoten, mit denen die einzelnen Interessenten partizipieren, ist eine gewisse Willkür unvermeidlich. Grundsatz muß bei Quotenfestsetzung natürlich sein, eher zu milde als hart vorzugehen.

Die Vorschläge des londoner Grafschaftsrats, bei Gelegenheit der Anlage öffentlicher Straßen und Bauten, einen Teil der Kosten durch eine Besteuerung des Wertzuwachses zu beschaffen, basieren auf dem Bettermentprinzip.

Die Strand Improvement Bill von 1890 und die London County Council Bill von 1892 wurden im Unterhause nicht angenommen, die 1893 eingebrachte London Improvements Bill wohl vom Unter-, aber nicht vom Oberhause.

Der Grafschaftsrat legte seinen Vorschlag aber, wenn auch in beschränktem Umfange als London Council (Tower Bridge Southern Approach) Bill im nächsten Jahren wieder vor.

Ein zweites auf dem Bettermentsprinzipe beruhendes Gesetzprojekt wurde von dem Grafschaftsrat von Manchester dem Parlamente eingereicht und dasselbe wurde angenommen. (Manchester Korporation Akt von 25. Aug. 1894). Am 6. Juli 1895 wurde dann, nachdem seitens des londoner Grafschaftsrats die von dem Oberhause verlangten Aenderungen erfolgt waren, auch das erste Bettermentsgesetz für London, die London Council (Tower Bridge Southern Approach) Akt erlassen.

Ein drittes Gesetzesprojekt, die London County Council (Improvements-) Akt von 1897 begegnete nicht mehr großer Opposition.

Wegen der Aehnlichkeit der Bestimmungen der betr. Gesetze ist es genügend sich mit einem einzigen der genannten Gesetze, etwa mit der Tower Bridge Southern Approach Act von 6. Juli 1895 bekannt zu machen.[288])

Die Basis der Besteuerung ist der wesentliche und beständige Wertzuwachs, der sich offenbar aus der im betr. Gesetze genannten Anlage erklärt.

Wenigstens zwei Monate vor Beginn der Arbeiten soll vom Grafschaftsrate die Grenze des Bezirkes, auf welchem die Besteuerung stattfinden soll, bestimmt werden. Die in diesem Bezirke liegenden Grundstücke werden dann von einer durch das Staatsamt ernannten unabhängigen Person abgeschätzt. Der Wert des Bodens wird sowohl getrennt von dem Gebäude als auch mit demselben zusammen festgestellt. Weder Handelsinteressen noch ein aus der Anlage hervorgehender Wertzuwachs dürfen in Berücksichtigung gezogen werden. Einsicht in die Schätzungslisten steht den Interessenten frei. Nicht früher als ein und nicht später als drei Jahre nach Vollendung der Anlage läßt der Grafschaftsrat einen Plan anfertigen, in dem der Wertzuwachs für jedes Grundstück bestimmt wird.

Die Abgabe beträgt 3% jährlich von der Hälfte der Summe, die sich (nach Abzug aller anderen Abgaben vom Werte dieser Grundstücke) für den Wertzuwachs, als die durch die Anlage bewirkte Erhöhung des Marktpreises darstellt. Drei Monate nach der letzten Veröffentlichung des Planes dürfen Beschwerden erhoben werden. Wenn der Steuerpflichtige im Steuerbezirk Grund besitzt, der durch die Anlage eine Wertverminderung erfahren hat, so darf er die Aufrechnung des verursachten Schadens gegen den Wertzuwachs beanspruchen.

Die Bettermentcharge ist als Belastung des Grundstückes anzusehen und in halbjährigen Raten zu entrichten.

Außerhalb London's sind Betterment-Bills bereits z. B. in Glasgow eingebracht worden.

Die Anwendung von Beiträgen, special assessments oder betterment taxes zur Belastung von Immobilienbesitzern nach dem Prinzip von Leistung und Gegenleistung, scheint mir auch in Europa unter der Voraussetzung einer möglichst gerechten und gewissenhaften Ausgestaltung dieser Auflagen noch eine große Zukunft zur Verwirklichung bedeutender Aufgaben städtischer Gemeinwesen zu haben.

Es ist aber nicht genug zu wünschen, daß bei Anwendung dieser Auflagen gerecht schonend umsichtig und sparsam vorgegangen werde, um Steuerkämpfen und dem Sinken der Baulust möglichst vorzubeugen. Vor ungerechtfertigter hoher Belastung der Grund- und Hausbesitzer und ungerechtfertigter Unterstützung der Bestimmungen der betr. Institution durch die Rechtsprechung zum Nachteil des Publikums, muß dringend gewarnt werden.

Schwierigkeiten dürften sich bei eventueller Anwendung dieser Besteuerungsform in nicht geringem Maße erweisen — z. B. die Besteuerung der Immobilien, die zur Belastung heranzuziehen sind, Verhältnißmäßigkeit der Heranziehung, die Frage ob nicht auch außer den Grundbesitzern auch gewiße Gewerbebetreibende heranzuziehen seien usw. (dies Moment wird sich vielfach nicht berücksichtigen lassen). Eine Berücksichtigung aller Momente, welche bei einer richtigen Belastung in Betracht kommen, wird sich wohl kaum durchführen lassen; man wird sich auf die Berücksichtigung der wichtigsten beschränken und die Belastung dort anwenden müssen, wo die Veranlassung möglichst klar zu Tage liegt, der Maßstab für den Grad der Belastung leichter zu finden ist usw.

Mit der Tatsache, daß gerade durch die Frage, in wie weit der Grundbesitz räumlich und dem Maße nach heranzuziehen ist, Ungleichmäßigkeit und Ungerechtigkeit der Belastung entstehen könnten, muß gerechnet werden.

In England werden durch die betterment charge bedeutende Beträge bezogen, wenn es im allgemeinen bisher auch nicht sehr viel verbreitet ist.

Nach Weber[289]) funktioniert das Bettermentsystem in England am schlechtesten und wird nur in Ausnahmsfällen angewandt. Die in Ganzen beständig wachsende Verbreitung der in Rede stehenden Auflagen ist aber Tatsache und wir finden dieselben heutzu-

tage in einer größeren Reihe von Staaten so z. B. in den Vereinigten Staaten von Nordamerika, in Kanada, England, Frankreich, Belgien, Holland, Preußen, Sachsen, Baden, Hessen, Württemberg, Bayern, Braunschweig, australischen Kolonien und andern Ländern.

Im Jahre 1903 hat in Deutschland die Stadtgemeinde Charlottenburg die Einführung des Bettermentsystems beschlossen.

Das Bettermentsystem schließt sich an die in den deutschen Städten schon lange eingeführten Interessentenbeiträge.

Seine Ausführung bereitet nach Weber (l. c.) gewiß Schwierigkeiten, doch seien dieselben bei weitem nicht so groß, wie die der Besteuerung des unverdienten Wertzuwachses und das Betterment sei auch gerechter als diese Steuer.

Sind jene Auflagen in den verschiedenen Ländern auch verschieden entwickelt, so besteht doch überall die Tendenz zur Entwickelung derselben. Bei Beiträgen und dergl. läßt sich das Prinzip von Leistung und Gegenleistung in allgemeinen viel besser berücksichtigen als bei den Realsteuern [290]), die weder als Staats- noch als Kommunalsteuern den heutigen Anforderungen der Finanzwissenschaft zu genügen vermögen.

Hervorgehoben sei, daß mir die Belastung der Immbilienbesitzer durch Beiträge oder derg. aber nur dann gerechtfertigt und erwünscht erscheint, wenn ganz unstreitig und klar, bleibend bedeutende Mietsteigerungen und also auch Wertzunahmen von Immobilien durch kommunale bedeutende, besonders sanitär hervorragend wichtige Maßnahmen tatsächlich konstatiert sind und die Belastung dabei diesen Miet- oder Wertsteigerungen, wie gesagt, nach Möglichkeit vorsichtig nud schonend folgt. Unbedingt berechtigt erscheinen Beiträge von Hausbesitzern beispielsweise für Zuleitung guten Wassers. Durch Schaffung einer geeigneten Kanalisation, Anlage von Brücken, gute Beleuchtung, etc. können auch bleibende Miet- und dadurch Werterhöhungen von Immobilien stattfinden, die zur Beanspruchung resp. Erhebung von Beiträgen berechtigen.

Man darf nie außer Acht lassen, daß in unserer Zeit, in welchen die Wohnungen noch viel zu teuer sind und in vielen Beziehungen außerordentlich viel zu wünschen übrig lassen, die Gebäudebelastung mit der denkbar möglichsten Schonung vorgenommen werden muß, wenn auch gewiße Erträge aus Immobilien einer höheren Belastung als Erträge aus persönlicher Arbeit unterworfen werden sollten.

Wer, wie ich, die Wohnungsfrage nicht allein theoretisch studiert [291]) hat, sondern in dieselbe besonders in Rußland in verschiedenen Städten Einsicht gewonnen hat, der wird meinen Standpunkt wohl teilen.

Das Bettermentprinzip hat man in Deutschland durchzuführen versucht und zwar außer wie erwähnt in Charlottenburg, in Franfurt a. M. im Jahre 1905 und in Breslau. [292])

In Charlottenburg faßte man den Beschluß bei Verbreiterung ganzer Straßen oder einzelner Straßenteile, bei der Anlage freier Plätze, öffentlicher Parks (innerhalb des bebauten Stadtbezirkes), Brücken, Straßenüberführungen nnd Straßenunterführungen, durch die neue Verkehrswege geschaffen werden, die Grundbesitzer, denen dadurch Vorteile erwachsen, nach Maßgabe letzterer zur Kostendeckung zu verpflichten. Die Beitragspflicht soll aber höchstens $^5/_6$ der Gesammtkosten betragen und den Rest die Gemeinde tragen. Wird der erforderliche Grund und Boden von allen Eigentümern unentgeltlich der Gemeinde überlassen, so findet keine Beitragsverpflichtung statt.

Eine ähnliche Steuerordnung wie in Charlottenburg ist in Castrop (Westphalen) eingeführt worden.

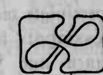
In Frankfurt a. M. sollte die Kahlbächergasse verbeitert werden. Eine große Anzahl von Gemeindeeigentümern zeichneten freiwillig Beiträge. Wie in England grenzte man bestimmte Bezirke ab. Man bildete dann verschiedene Zonen und bemaß die Beiträge für den laufenden Meter Front von Zone zu Zone verschieden hoch, innerhalb einer Zone aber gleich hoch, wobei man beinahe immer die freiwilligen Zeichnungen zur Basis wählte und bloß in einigen Fällen Erhöhungen vornahm. In 25 Raten sind die Beiträge an die Stadt zu zahlen.

In Breslau, wo man das Bettermentsystem bei der Herstellung der Kaiserbrücke zur Anwendung zu bringen beabsichtigte, sollten rund ein Viertel von den Interessenten beschafft werden.

Das Franfurter Verfahren unterscheidet sich wie ähnlich das amerikanische der special assessments vom englischen dadurch, daß keine wirkliche Abschätzung des Wertes vor oder nach der Meloration stattfindet und kein Prozentsatz des Wertzuwachses zur Erhebung gelangt. Die Grundstücke werden in verschiedene Steuerklassen je nach Mutmaßungen und summarischen Erwägungen über die Wertsteigerung eingereiht und man versucht nicht die Abgabe dem Wertzuwachse in jedem Falle entsprechend zu gestalten.

Das englische Verfahren ist ein entschieden gerechteres jedoch auch mühevolleres und teureres als das amerikanische, das als recht willkürlich zu bezeichnen sein dürfte.

Der finanzielle Erfolg der betterment-charge soll aber ein zweifelhafter sein, derjenige der amerikanischen special assessments ein im allgemeinen guter.



13. Specialassessments.

Die amerikanischen special assessments, die in den dortige Städten sehr verbreitet sind und unter den städtischen Einahmen eine nicht unbedeutende Rolle spielen, entsprechen ungefähr dem, was von Neumann als „Beiträge“ charakterisiert wird.

Man könnte sich letzterer im allgemeinen — insbesondere noch bei uns — in höherem Maße als bisher bedienen, denn gegenwärtig werden durch allerlei kommunale Aufwendungen z. B. durch Parkanlagen, Alleen, Straßenerweiterungen usw. den Immobilienbesitzern bekanntlich oft großartige Gewinne zugeführt, ohne daß sie zu den Kosten — wenigstens einigermaßen entsprechend — beitragen.

Es erscheint in der Tat nur billig, daß spezielle Anlagen, welche für gewisse Teile von Gemeinden von besonderem Vorteil sind, nicht allein auf die Kosten der Gesammtheit durchgeführt werden.

Meist dürften es wohl Immobilienbesitzer ferner aber auch Gewerbetreibende sein, welchen spezielle Anlagen leichter nachweisbar und dauernd zu besonderem Nutzen gereichen.

Die special assessments haben mit den Gebühren das gemeinsam, daß sie beide aus der Steuergewalt hervorgehen und beide als Entgelte für spezielle Dienstleichtungen der Verwaltung zu betrachten sind.

Als Unterschied dürfte dagegen etwa Folgendes hervorgehoben sein:

Die special assessments werden innerhalb eines territorialen Distrikts verhältnismäßig angelegt, Gebühren (fees und tolls) werden dagegen erhoben, so oft die Gelegenheit sich bietet; erstere werden auf Personen als Glieder einer Klasse gelegt, letztere von dem Individuum als solchem verlangt, erstere werden ein für allemal erhoben, letztere so oft man die speziellen Verwaltungsdienste in Anspruch nimmt; die Vorteile, wegen welcher die special assessments aufgelegt werden, werden in Folge von Grundeigentum bezogen, die Vorteile bei den Gebühren können auch persönlicher Natur sein und sind es meistens.

Die special assessments sind gleichsam außerordentliche Einahmen, werden von einem temporär gebildeten Ausschuß veranlagt und durch die gewöhnlichen Verwaltungsorgane erhoben; die Gebühren verlangen dagegen eine beständige Erhebungsinstitution.

Die special assessements werden sehr häufig vor der Ausführung des betreffenden Werkes beansprucht, die Gebührenentrichtung fällt dagegen gewöhnlich mit der Vorteilsgewährung zusammen.

Das Prinzip der Besteuerung des durch kommunale Leistungen bewirkten Wertzuwachses ist in Amerika zuerst in New-York zur Anwendung gebracht.

Die new-yorker Bestimmungen vereinigte man 1882 in der Consolidated Act. Das Verfahren ist bei den special assessments bei Verbesserungsanlagen, die nicht die Anlage von Straßen und Plätzen (Brunnen- und Pumpenanlagen, Kanalisation, Pflasterung, Regulierung und Besserung von Straßen usw.) zum Gegenstande haben und bei Herstellung, Erweiterung, Verengerung und Schließung von Straßen verschieden.

Für special assessments ersterer Art, die also nicht für die Anlage von Straßen und Plätzen dienen sollen, werden von der kommunalen Steuerbehörde von Zeit zu Zeit vier Commissioners of Taxes and Assessments ernannt, welche die Schätzungsbehörde, Board of Assessors bildet. Dieselbe verteilt dann die Kosten oder den gesetzlich bestimmten Teil der Kosten der betr. öffentlichen Anlage auf die in Betracht kommenden begünstigten Grundstücke. Die Schätzungsbehörde bestimmt die Grenze des der Besteuerung unterliegenden Bezirkes. Mehr als die Hälfte des gesammten Grundstückwertes sowie den Betrag des Sondervorteile darf die betr. Abgabe nicht ausmachen.

Man beobachtet in der Praxis übrigens oft nicht die gesetzlichen Bestimmungen, sondern repartiert die betr. Kosten nach der Länge der Fronte der Grundstücke oder teilt letztere in Zonen ein, je nach dem Abstande von der Anlage.

Gegen die ausgelegte Schätzungsliste können innerhalb 30 Tagen beim Vorstande der Schätzungsbehörde Beschwerden stattfinden. Werden die Einwände durch die Abänderung des Planes nicht beseitigt, so gelangen dieselben von dem Board of Revision and Correction zur Entscheidung.

Bei special assessments, die bei Anlage, Erweiterung etc. von Straßen erhoben werden, ist das Verfahren ein schwierigeres.

Aus drei Personen wird eine Schätzungskommission (Commissioners of Estimate and Assessment) gebildet. Ein Mitglied muß von städtischen Behörden proponiert und vom obersten Gerichtshof bestätigt werden, das zweite von den interessierten Grundeigentümern, das dritte von Gericht gewählt werden. Die Kommission und Behörde entwirft den Steuerplan und schätzt sowohl Gewinn als Verlust ab.

Der Plan wird ausgelegt und die Beschwerdefrist bei der Kommission bestimmt, die eventuell Aendernugen vornehmen muß. Dann wird der Plan dem Gericht zur Bestätigung vorgelegt. Sobald Bestätigung stattgefunden hat, bildet die Abgabe eine auf dem Grundstücke ruhende Last und eine persönliche Verpflichtung des Eigentümers.

Ist der Betrag der Abgabe innerhalb 60 Tagen nicht entrichtet, so müssen 7% Zinsen für die noch nicht entrichtete Summe gezahlt werden. Für einige Anlagen kann Zahlung in jährlichen Quoten von 5% der Gesammtsumme erfolgen. Für die noch nicht entrichtete Summa hat aber eine Zahlung von 7% einzutreten.

In Brooklyn werden die Abgaben vor den auszuführenden Arbeiten erhoben, und wenn sie die Kostenhöhe übertreffen, zurückgezahlt, anderenfalls kann aber auch die Entrichtung eines nachträglichen assessment angeordnet werden.

Von New-York aus fand die Verbreitung der special assessments in anderen amerikanischen Staaten statt. Die Abgabe bildet übrigens oft bloß gewöhnliche Anliegerbeiträge, bei denen nicht direkt der Vorteil sondern, wie z. T. erwähnt, andere Maßstäbe (Frontlänge — wie in Preußen nach G. v. 1875 — Fläche, Wert des Grundstücks) zum Maßstabe bei der Veranlagung dienen.

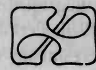
Die special assessments finden in Amerika, wie z. T. erwähnt, hauptsächlich Anwendung bei Anlegung neuer Straßen, neuer Bebauung und bei Erweiterung, Fortsetzung und Geradelegung alter Straßen, Pflasterung[293]) Anlage von Rinnsteinen, Herstellung von Trottoirs, Kanalisation, Verschönerung des Trottoirs durch Bäume, und drgl., Straßenbesprengung und nächtlicher Beleuchtung.

Das nämliche Prinzip gilt bei Wasserwegen, wenn es sich etwa um die Beseitigung von Hindernissen, die Anlegung von Quais und Dämmen handelt. Bei Wasserleitungen, Gas- und elektrischen Werken werden durch special assessments oft die Eigentümer herangezogen, vor deren Grundstücken die Röhren oder Dräte gelegt werden. Maßnahmen, wie die Errichtung von Deichen, Drainage sumpfiger Gegenden usw. werden gleichfalls mit Hülfe jener Beiträge durchgeführt.[294])

Die Anwendung von special assessments und drgl. müßte aber jedenfalls nicht übertrieben werden.

In den Städten Amerikas dürfte — nebenbei bemerkt — die Besteuerung des Grundeigentums in ganz außerordenlich übertriebenem Maße stattfinden und in der Yale Review 1909 („The local Tax Question", S. 12)[295]) heißt es, daß es den Anschein habe „als ob unsere (d. h. die amerikanischen) Lokalsteuern langsam, aber sicher ausschließlich Steuern auf Grundeigentum werden"... Das amerikanische Lokalsteuersystem wird im allgemeinen sehr ungünstig beurteilt.

Bei den amerikanischen special assessments, die wegen dem in ganzen großen Maße von Willkür, die bei ihrer Veranlegung zu Tage tritt, gewissermaßen viel weniger als etwa die englichen Bettermentabgaben zu empfehlen sind, treten auch in Folge der Korruption der Verwaltung noch Mißstände zu Tage.



14. Fundiertes und unfundiertes Einkommen und die Belastung derselben.

Wir wenden uns nun der Frage des fundierten und unfundierten Einkommens resp. deren Belastung zu. Einkommen, das aus Arbeit stammt und ein solches, welches aus Kapital und Boden stammt, dürfen selbstverständlich nicht gleich hoch belastet werden, denn die erstere Art des Einkommens ist immerfort durch Krankheit, Invalidität, Arbeitslosigkeit und Tod bedroht, während die zweite ungleich gesicherter, oft vollständig gesichert ist. Hat Jemand 3000 Rbl. Einkommen aus seiner Arbeit, welche Summe aber nicht bezogen wird, sobald seine Arbeitsfähigkeit dahin ist und wenn ferner eine andere Person etwa ein Einkommen von 3000 Rbl. aus gesichertem Vermögen hat, welche Einnahmen auch nach ihrem Tode ihrer Familie gesichert ist, so wird doch erstere Person regelmäßig einen bedeutenden Teil ihres Einkommens zur Sicherung ihrer Familie für Krankheitsfälle, vorzeitige Invalidität usw. zurücklegen und gewöhnlich auch ihr Leben versichern müssen. Wollte man von beiden gleich großen Einkommen, die gleiche Steuer erheben, so würden dadurch doch wohl sehr verschiedene hohe Opfer beansprucht und die Grundsätze gerechter Besteuerung stark verletzt werden.

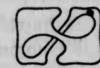
Eine verschieden hohe Besteuerung fundierten und unfundirten Einkommens würde dem Grundsatze der Besteuerung nach der Leistungsfähigkeit entsprechen, setzt aber auch voraus, daß eine gerechte Vermittelung zwischen dem Ziele der Erreichung gleicher Opfer und des Schutzes des Wohlerworbenen stattfindet.

Eine höhere Belastung fundierter Bezüge, könnte durch die Grund-, Gebäude- und Gewerbesteuer oder durch die Kapitalrentensteuer, ferner durch Unterscheidung fundierter und unfundierter Einkommen bei der Einkommensteuer, dann durch Ergänzung der Einkommensteuer durch eine allgemeine Vermögenssteuer oder schließlich durch eine auch die Descendenten belastenden Erbschaftssteuer erreicht werden.

Die Erbschaftssteuer wird allerdings von beachtungswerter Seite für diesen Zweck weniger empfohlen [296]) und ist als relativ leicht zu erhebende indirekte Steuer wohl in erster Linie bloß als Reichssteuer anzusehen. In Frage käme besonders die Vermögenssteuer, wenngleich es gewiß auch Gründe giebt, die gegen eine solche sprechen, sowie auch die Einkommensteuer mit Unterscheidung fundierter nnd unfundierter Bezüge, wie man sie in der französischen Schweiz und Italien bereits hat. Jedoch entspricht die italienische tassa de la richezza mobile (nach welcher alle Einkommen, soweit sie nicht aus Grundbesitz fließen, — daher jener Name — in gewisse Klassen zerfallen: die der Kapitalisten, die zu acht Achteln zur Besteuerung gelangen; — die aus Gewerben, die mit sechs Achteln; — die aus Arbeitslohn, die mit fünf und die der Beamten, die mit vier Achteln zur Besteuerung kommen ihrem Ziele) noch nicht vollauf. Diese Steuer ist deshalb noch keine gute, weil z. B. die Einkünfte jener Mittelklasse, die mit sechs Achteln veranlagt werden, sehr verschieden sind und weil etwa auf den Grad der Verschuldung und das Maß der durch notwendige Ausgaben beschränkten Steuerfähigkeit, keine Rücksicht genommen wird.

Wo tatsächlich ein Ausgleich der Opfer stattfinden soll, muß der Grad der Fundierung möglichst berücksichtigt werden und dieser Grad läßt sich vielleicht wohl nicht besser erfassen, als durch Hinzufügung einer Vermögensteuer (bei welcher auch Schulden und Ausgaben für Familien etc. in entsprechender Weise Berücksichtigung finden können) zur allgemeinen Einkommenssteuer. Der in der Regel sichere andauerndere Bezug des fundierten Einkommens

sowie die größere wirtschaftliche Sicherheit desselben, bringen bei gleich großen Einkommen eine verschiedene wirtschaftliche Lage der einzelnen Personen hervor und begründen eine verschiedene Steuerkraft sowie die vollauf gerechtfertigte Forderung der stärkeren Besteuerung des fundierten Einkommens. Der in Rede stehende Unterschied ist besonders durch die Steuerlehre geklärt worden und in Hinblick darauf, daß es gerade der Ertrag aus Gebäuden ist, welcher in bedeutendem Maße zum Bezuge solcher fundierten Einkommen dient, wird eine Besteuerung der Gebäude, wenngleich dieselbe durch die Ertragssteuer und überhaupt auch Bedenken hat, gerechter Weise, wohl nicht zu vermeiden, ja sogar geboten sein.



15. Konjunkturengewinn.

Wir erörtern nun die Frage des Konjunkturengewinnes und dessen Besteuerung.

Die Frage, ob es die Staat oder die Gemeinde ist, welche zur Werterhöhung der Immobilien [297]) bedeutender beitragen ist im allgemeinen zu verschiedener Zeit verschieden zu beurteilen. Eine allgemeine Voraussetzung für die Entwickelung von Städten, dürfte aber wohl auch sein, daß sie gewisse natürliche Vorzüge besitzen. Solche Städte werden mit Hülfe von Staats- oder Gemeindemitteln relativ leicht zur Blüte gelangen können.

Wenn die Vorbedingungen aber fehlen, dann wird der Staat und die Gemeinde das Steigen der Immobilienwerte in nicht so hervorragendem Maße beeinflussen jedoch immerhin einen Einfluß ausüben können.

In hervorragendster Weise wird wohl im allgemeinen Arbeitsgelegenheit der Grund für das Aufblühen von Städten und meistens auch für die Erhöhung ihrer Immobilienwerte sein und eine solche wird sich in besonderes hohem Maße dort zeigen, wo Handel nnd Industrie viel Arbeitskräfte nötig haben. Voraussetzung für Entwickelung von Handels- und Industriestädten wird aber andererseits gewiß hauptsächlich auch eine günstige natürliche Lage derselben, die geeignete natürliche Beschaffenheit ihrer näheren oder weiteren Umgebung, sowie ihre günstige Verbindung mit gewissen wichtigen Produktionsländern, -Orten usw. sein.

Die Wertsteigerungen der städtischen Immobilien erklären sich teilweise also nicht allein durch Maßnahmen öffentlicher Körperschaften. Die industrielle und kommerzielle Entwickelung, die Arbeitsgelegenheit etc. gewährt, beruht entschieden auch z. T. auf Kapital, Geschick, Gewinn und Glück der Unternehmer.

Besonders in kleinen Städten, in denen Hochschulen bestehen kann, man das Wachsen von Immobilienwerten z. T. auch z. B. aus der persönlichen Tüchtigkeit gewisser in besonderen Maße anziehender Lehrkräfte erklären.

Durch den alle Prosperität des Privateigenthums in erster Linie bedingenden

Rechtsschutz, der im Staate wurzelt, durch die Kommunikations-, Handels-, Bildungs- und Wohlfartspolitik, die der Staat im großen betreibr usw. wird es, wenigstens so lange als die Rechte, die Mittel und die Tätigkeit der Gemeinden noch schwache sind und der private Unternehmungsgeist darnieder liegt, neben natürlichen Verhältnissen wohl der Einfluß staatlicher Institutionen sein, die den Wert der Immobilien besonders auch der städtischen hervorragend beeinflußen.

Erstarken aber die Gemeinden, nehmen ihre Rechtsbefugnisse, ihre Mittel, ihre Tätigkeit zu, dann wird die Werterhöhung der städtischen Immobilien wohl mehr den Leistungen der Städte selbst zuzuschreiben sein. Aber etwa die staatlichen Maßnahmen der Handels-, Verkehrs-, Bildungs-, Wohlfahrtspolitik und drgl. werden auch dann noch von großem Einfluß auf die Wertzunahme der Immobilien sein.

Gegenwärtig ist die Ansicht, daß das Aufblühen der Städte vor allem der Tätigkeit der Kommunen zuzuschreiben sei, als communis opinio zu bezeichnen oder wenigstens fast überall verbreitet. Dadurch, daß sie die Straßen herstellen und erhalten, kanalisieren, für gutes Wasser sorgen, die Polizei unterhalten, für Sanität Sorge tragen, Verschönerungen vornehmen Bildung, Kunst und Wohlfahrt fördern, bedingen sie in hohem Maße die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens und tragen zur Werterhöhung der städtischen Immobilien in bedeutendstem Grade bei.

Da Grund und Boden gewisser Art und Lage unvermehrbar ist, so haben die Besitzer desselben ein Monopol in der Hand, welches sie in der Regel durch möglichst hohe Preise ihrer Waare ausnutzen. Die Erbauer resp. Besitzer der Gebände wollen durch die Mieten gewöhnlich nicht allein eine möglichst hohe Rente und eine Amortisation ihres für den Bau aufgewandten Kapitals sondern auch eine Verzinsung und Amortisation des in den Baugrund gesteckten Kapitals erzielen und in Folge der egoistischen Ausnutzung des Monopolbesitzes, entsteht oft eine außerordentliche Verteuerung der städtischen Wohnungen, des städtischen Lebens, der Industrien, Gewerbe usw.

„Die schrankenlos der Privatspekulation überlassene Grundrente,“ schreibt Damaschke[298]), „ist die Ursache des Bodenwuchers, der künstlich in die Höhe getriebenen Bodenpreise, der übertriebenen Mietsteigerung und damit der Wohnungsnot. Es ist klar: entziehen wir einen wesentlichen Theil der Grundrente der Privatspekulation, so fällt der Bodenwucher mit allen seinen Folgen.“

Jedenfalls könnte der Bodenwucher, wenigstens in bedeutendem Grade, unterdrückt werden, wenn es gelänge den Bezug der Grundrente der Privatspekulation in wesentlichem Maße zu entziehen. Ich glaube auch, daß man nicht mit Unrecht behaupten kann, daß durch Mietsteigerung u. a. vielfach eine Verschlechterung der Lebenshaltung besonders der ärmeren Bevölkerungsklassen, Verzehrung von Lohnerhöhungen, eine Schwächung der Kaufkraft der großen Maße des Volkes und drgl. entsteht[299]).

Die Waarenverkäufer, Handwerker, Theater etc. leiden unter den Mietsteigerungen. Manche Fabriken müßen ihre Produktion einschränken und Arbeiterentlassungen vornehmen. Der abnehmende Konsum bringt manche Unternehmungen zum Zusammenbruch. Der Kredit wird erschwert. Nicht aber allein die angeführten Bevölkerungsklassen leiden durch Steigerung von Mieten sondern auch die Bezieher fester Renten (Wittwen etc.) und die Vertreter der freien Berufe, die Advokaten, Aerzte, Notare, usw. Die Dekadenz, die unter diesen Bevölkerungsklassen durch teure Wohnungen und Mietsteigerungen oft hervorgerufen wird, ist eine bisher, wie es scheint, leider noch zu wenig beachtete traurige Tatsache.

Daß der Wert der städtischen Grundstücke in hohem Grade von der Lage dersel-

ben abhängt, steht mit der Sitte des nahen Zusammenwohnens auf relativ nicht großen Flächen in nahem Zusammenhange. Letztere Erscheinung tritt am meisten noch in großen Städten hervor. Es entsteht diese Tendenz zum nahen Zusammenwohnen aus den Bedürfnissen des gegenseitigen Schutzes, der Unterstützung, des bequemeren Verkehrs, aus gemeinsamen Bedürfnissen usw. Aenderungen im Werte des städtischen Grund und Bodens finden bekanntlich nicht allein aus dem Grunde statt, weil es sich, wie bei allem Grund und Boden um einen nicht beliebig vermehrbaren Naturfaktor, sondern auch, wie gesagt, um einen Faktor handelt, bei welchem die Lage von größter Bedeutung und dessen Benutzbarkeit eine begrenzte ist.

Besonders günstig für Wohnungs-, Gewerbe- usw. Zwecke[300]) gelegener Boden, erlangt wegen seiner unvermeidlichen Beschränktheit in den Städten eine derartige Bedeutung, daß seine Grundrente und damit sein Wert sehr hoch steigen und einen monopolistischen Charakter für den Eigentümer annehmen. Oft geht der Wert der Grundstücke mit kleinen Abweichungen dauernd herauf oder hinunter und zwar während längerer Perioden.

Zelten wirtschaflichen Fortschrittes bei steigender allgemeiner und besonders städtischer Bevölkerung, steigendem Volksreichtum, wachsender Erwerbsgelegenheit usw. sind für dauerndes Emporblühen städtischer Verhältnisse sehr günstig. Alle größeren Verwendungen zu öffentlichen Zwecken für Straßen, Reinlichkeit, Sicherheit, Gesundheit, Verschönerung der Stadt und Umgegend, Schulwesen usw. haben die Tendenz den Wert des städtischen Grund- und Gebäudeeigentums zu erhöhen.

Die allgemeine und besonders die lokale Ab- und Zunahme der Bevölkerung, die Entwickelung von Industrie und Handel, Spekulation, Krise, Flauheit, ruhiger Verlauf des Wirtschaftslebens, besonders des gewerblichen, die Gestaltung der Kommunikations- der Geld- und Kreditverhältnisse und des Zinsfußes, der Gang des politischen Lebens, die bezügliche wirtschaftliche Gesetzgebung (z. B. über das Zugrecht, über die Eheschließung, Gewerbeordnug), die Maßnahmen der Zwangsgemeinwirtschaften (Staat und Gemeinde) in Kommunalsachen — das sind die großen entscheidenden Konjunkturen für den städtischen Boden und das dortige Grund- und Hauseigentum...[301]) Werterhöhungen von Immobilien werden insbesondere auch herbeigeführt durch eine angenehme ruhige reizvolle oder verkehrsreiche geschäftliche Lage, Eisenbahnanlagen, Dampferverbindungen, Pferdebahnen, günstige Tarife, Kanalverbindungen, Kunstsammlungen, Ordnung, schöne öffentliche Anlagen, (Gärten, Spielplätze, Schmuckplätze etc.) neue Straßen, gute Pflasterung, Kanalisierung, gute Beleuchtung, durch besonders kunstvolle Ausstattungen, denkwürdige geschichtliche Erinnerungen, die sich an eine Ortschaft knüpfen, Errichtung von Bildungsanstalten, Museen, Bahnhöfen, Hospitälern, Auffindung und Benutzung von Heilquellen, mineralischen Lagern usw. Auch wenn eine Stadt z. B. zum Standort für Militär, zum Kurort, zur Universitätsstadt oder dergl. gemacht wird, findet im Heraufgehen der Immobilienwerte statt. Dagegen kann Wertverminderung z. B. eintreten durch Verschlechterung der Verkehrslage, durch handels- oder verkehrspolitische Maßnahmen, Tarifänderungen, elementare oder andere Ereignisse, belästigende Nachbarschaften, Einstellungen von Betrieben usw.

Je nach dem verschiedenen Maße, in welchem die städtische Entwickelung stattfindet, werden besonders in Handels- und Industriestädten und überhaupt in Großstädten die Mietpreise und die Grundstückwerte in die Höhe gehen. Dabei sind Mietsteigungen auch nicht allein wegen des höheren Ertrages, sondern auch besonders wegen des wachsenden Verkaufs- und Beleihungswertes im Interesse der Haus- und Grundbe-

sitzes, da der Wert von Immobilien gewöhnlich in erster Linie nach den Erträgen bestimmt zu werden pflegt.

Mit dem Wertzuwachs der Grundstücke und Gebäude tritt dann die Erscheinung ein, daß die Spekulation mit diesen Objekten zunimmt, um die Preisdifferenz zu erzielen. Da es eine große Anzahl solcher Spekulanten giebt, so dient deren Konkurrenz wiederum dazu den Verkaufspreis für diese Objekte und damit auch die Mietpreise zu steigern.

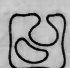
Immobilienverkauf ist in wachsenden Städten verhältnißmäßig meist leicht zu bewerkstelligen, da es dort viel mobiles Kapital zu geben pflegt. Die Spekulation mit Immobilien wird ja auch so lange es keine Beschränkung des Privateigentums an städtischem Immobilienbesitz und keine Besteuerung von Konjunkturgewinn giebt, nicht erschwert.[302])

Die Bereicherung, welche die Grund- und Hauseigentümer durch die steigenden Werte ihrer Besitzlichkeiten erzielen, genießen dieselben aber, wie gesagt, größtenteils unverdient, und zwar auf Kosten der übrigen Bevölkerung, die durch höhere Pacht- und Mietpreise gezwungen wird, größere Teile ihres Einkommens als früher den Haus- und Grundbesitzern zu überlassen. Nur ein Teil des Miet- oder Pachtpreises bildet tatsächlich ein Entgelt für die Benutzung der zu verpachtenden oder zu vermietenden Objekte, ein anderer Teil jener Preise erklärt sich dagegen aus der Monopolstellung der Grund- und Hausbesitzer und durch die Notlage der Nachfragenden.

„Auf den Preis keines anderen Gegenstandes", ist gesagt worden, „übt das Zusammenleben vieler Menschen einen so durchgreifenden Einfluß aus, wie auf den des Grund und Bodens. Was hat der Eigentümer getan, seinem Besitztum einen so hohen Wert zu verleihen? er selbst nicht das geringste(?). Aber hunderttausend fleißige Menschen haben sich ringsumher angesiedelt, arbeiten, verzehren, kaufen, verkaufen und machen sich diesen Raume streitig, um auf demselben zu wirken".[303])

Einem Teile dieser Aeußerungen kann ich mich nun nicht ganz anschließen denn es läßt sich nicht in Abrede stellen, daß die Gebäudewerte und die Grundrente durch zeitgemäße Einrichtungen, Unterhaltung und Ausbau erhöht werden können. Die Höhe der Grundrente und des Wertes des städtischen Grundeigentums hängt im allgemeinen zwar nicht ausschließlich, aber allerdings ganz überwiegend von allgemeinen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Ursachen nicht aber oder nur weniger von der Tätigkeit des Grundeigentümers ab.

Die Realsteuern sind in Preußen z. T. aus dem Grunde den Kommunen überlassen worden, weil man dort der Ansicht ist, daß sich in den steigenden Erträgen des städtischen Grund und Bodens steigende Leistungen der Kommunen zeigen.



16. Besteuerung der Konjunkturgewinnes (Wertzuwachssteuer, Zuwachssteuer, Gewinnsteuer).

Die Besteuerung der unverdienten Immobilienwertzuwachses ist wohl zuerst von James Mill befürwortet worden, von welchem auch der Terminus „unverdienter

Wertzuwachs" (unearned increment) stammt, dann von dessen Sohn, John Stuart Mill[304]), der diese Lehre weiter entwickelte und späterhin von deutschen Gelehrten wie A. Wagner u. a. Auch Henry George, der für eine sehr radikale Bodenreform eintrat, ist hier zu nennen

In die Praxis ist die Wertzuwachssteuer erst neuerdings übertragen worden. In Deutschland arbeiten die Bodenreformer mit A. Damaschke an der Spitze auf dieses Ziel hin.

Nach Wagner[305]) beruht die Absicht notorisch große Gewinne, welche durch zufällige wirtschaftliche Konjunkturen dem Grundbesitzer an Bodenwert und Rente ohne persönliches Verdienst zufallen, durch eine Steuer zu treffen, auf ganz richtiger Anschauung. Wenn ein Uebergang von früher landwirtschaftlich benutztem oder etwa ganz unbenutztem Boden in Bauplätze stattfindet, so sei es die Entwickelung der Stadt oder Gemeinschaft, durch welche diese Konjunktur entstehe und es sei durchaus billig, gerade mittelst der Besteuerung diesem vom einzelnen Grundbesitzer ökonomisch unverdienten Gewinn, wenigstens teilweise, der Gemeinschaft und dem Staat zu zuwenden. Dieses Ziel sei am besten durch eine bestimmte Gestaltung der Besitzwechselabgabe zu erreichen.

Weder die Einkommensteuer noch die Vermögenssteuer erfüllten diese Aufgabe. Konjunkturengewinne besonders am Grundeigentum, dem alle Fortschritte des Gemeinwesens am meisten zu Gute kämen, durch Verkehrssteuern zu treffen, sei ein Vorhaben, das sich allmählig schon Bahn brechen werde.

Es läßt sich nun aber leider nicht in Abrede stellen, daß wenn man die Grund- und Kapitalrente für berechtigt hält, die Arbeitslosigkeit beim Konjunkturengewinne keinen genügenden Grund für seine Verwerfung und die Inanspruchnahme desselben durch Besteuerung bildet.

Aus der Unterscheidung verdienter und unverdienter Einnahmen würde sich nur etwa die Notwendigkeit der Höherbesteuerung des fundierten Einkommens nicht aber des Konjunkturengewinnes ergeben.[306]) Da Konjunkturen doch nur vermittelst Kapital ausgenutzt werden können, so bildet der Konjunkturengewinn ja auch Kapitalgewinn und wenn man denselben anerkennt, darf man auch den Konjunkturengewinn nicht prinzipiell verwerfen. Letzterer geht wie Grundrente und Kapitalgewinn aus dem Privateigentum hervor.

Durch das Interesseprinzip kann nur die Besteuerung des durch den Staat oder die Gemeinde geschaffenen Wertzuwachses begründet werden.

Bei event. Rechtfertigung der Wertzuwachsbesteuerung durch das Interesseprinzip, ergiebt sich bei event. durch die Tätigkeit von Staat und Komunen eingetretenen Wertverminderungen auch eine Entschädigungspflicht derselben. Letzteres kann finanziell bedenklich sein.

Z. B. bei Brunhuber findet sich keine selbständige Begründung der Wertzuwachssteuer, sondern er steht auf Wagners Boden.

Von Keller[307]) ist der Vorschlag gemacht worden, die Wertzuwachssteuer auf Grund des sozialpolitischen Steuerprinzipes durch den Monopolcharakter des Bodenbesitzes zu begründen.

Zwar gebe es auf dem Baustellenmarkte keine Monopole im strengsten Sinne des Wortes doch aber wohl vielfach relative Monopole, indem einer großen Zahl von Käufern wenige Verkäufer gegenüberstehen.

Wenn der Bauboden überhaupt auch nicht unvermehrbar sei, so könne doch Boden

von gewisser Art und Lage oft nicht vermehrt werden. Bis zu einem gewissen Grade sei es also zulässig von einem Monopolcharakter des Bodenbesitzes zu reden. Da der Monopolgewinn auf Ausbeutung beruhe (auf welche der Sozialismus mit Unrecht Kapitalzins und Grundrente überhaupt zurückführen wolle), so sei eine höhere Besteuerung desselben als diejenige des übrigen arbeitslosen Einkommens berechtigt.

Ob ein Monopolgewinn vorhanden sei, ergebe sich aus der Höhe des Gewinnes. Durch die Wertzuwachssteuer sollen außergewöhnlich hohe Gewinne getroffen werden also nur solche, welche die übliche Verzinsung des Kapitals und den durchschnittlichen Unternehmergewinn übertreffen. (Diese Konstatierung könnte m. E. bei Gewissenhaftigkeit bedeutende Schwierigkeiten machen). Zu Entschädigungen bei Wertverminderung liege kein Grund vor.

Der Gedanke einer Monopolgewinnsteuer der geplanten Art, legt unwillkürlich die Frage nahe, ob nicht auch berechtigter Weise andere bestehende Monopolgewinne zur Monopolgewinnsteuer, (die dann zu erweitern wäre) wenigstens in gewissem Grade, heranzuziehen seien, wenngleich sie allerdings auch schon belastet werden. Große Aktiengesellschaften etc. üben bekanntlich nicht selten eine schädliche Wirkung aus, exploitieren das Publikum, unterdrücken die mittleren und kleineren Unternehmungen, verhindern die volkswirtschaftlich wünschenswerte gleichmäßige Einkommens- und Vermögensverteilung, sind sozialpolitisch von ungünstiger Wirkung, demoralisieren (wie das z. B. von manchen amerikanischen Gesellschaften bekannt ist), indem sie die Konkurrenz durch planmäßige Bestechungen der Abnehmer zu schwächen oder zu beseitigen suchen usw.

Da der Vorteil, welchen Grundbesitz und Hausbesitz von der Entwickelung der Gemeinden und aller kommunalen Anstalten, die Wachstum und Blüte der Gemeinden fördern, genießen, zweifellos ein großer ist, ist es nach v. Neumann gerechtfertigt, wenn diejenigen Personen, welchen Vorteile zufallen, zur Entlastung der steuerpflichtigen Gemeinde besonders herangezogen werden.

Die Besteuerung des Konjunkturgewinnes oder Zuwachssteuer könnte der Gemeinde große Erträge ergeben, welche sich dieselbe nicht entgehen zu lassen brauchte. Für eine solche Steuer spricht u. a. auch, daß sie eine Einnahme bilde, die durch Wegzug, Krankheit oder Tod der betreffenden Immobilienbesitzer nicht verloren gehe. Bei 110 in Frankfurt a. M. speziell untersuchten Häusern, die keine wesentlichen baulichen Aenderungen erfahren hatten, stellte sich nach den Mietregistern pro 1842—94. heraus, daß die Mietwerte gestigen waren: in 76 Fällen um über 100% und nur in 34 Fällen um weniger als 100% (hiervon aber in 22 Fällen zwischen 50 und 100%, während von jenen 76 Fällen der Steigerung auf über das Doppelte, 22 sogar eine Steigerung um 3—400%, 18 eine solche um 2—300% usw. aufwiesen). Weiter ist für Berlin festgestellt worden, daß sich dort der Nutzungswert der Häuser in den Jahren 1868—1877 in Folge der Grundrentensteigerung in diesem Jahrzehnte sehr stark gehoben hatte. Es ergab sich dann eine Steigerung der Grundstückswerte in den verschiedenen Straßen um. 78—101% und für die 20 Jahre 1870—1890 erwies sich für ganz Berlin sogar eine Steigerung der Mietertragswerte von 1500 auf 4800 Millionen Mark [308]).

Die großen Gewinne, die unverdienter Weise oft ohne jedes Zutun gemacht worden seien, erklärten sich in allgemeinen aus der Arbeit der Gemeinde, auch habe der Zufall eine große Rolle gespielt.

Von jenen Konjunkturengewinnen sei es im allgemeinen ungleich leichter Steuern zu entrichten als von mühsam Erworbenem. Eine Besteuerung der Konjunkturgewinne solle schon zur Erleichterung der Besteuerung aller jener Personen stattfinden, welche von Einkünften, die durch mühsame Arbeit erzielt werden, Steuern zu entrichten haben. Dei

Immobilieneigentümer würden sich eine Belastung des Grundrentenzuwachses auch billig gefallen lassen, wenn sie sich vergegenwärtigten, daß das Steigen des Wertes ihrer Gebäude resp. ihres Grundeigentums garnicht oder in geringem Maße ihr Verdienst sei. Allerdings ständen der Durchführung dieser Steuer Schwierigkeiten entgegen, aber da die Steuer zu gerechtem Ausgleich in der Steuerbelastung führen solle, sollte man deren Durchführung doch wohl zu realisieren suchen. Die sogenannte Besitzveränderungsabgabe sei nun zu diesem Zwecke insofern nicht gut geeignet, als viele Häuser, die bedeutend im Werte steigen, selten verkauft werden, während umgekehrt wenig oder garnicht im Werte steigende Häuser oft häufiger zum Verkauf gelangten. In letzerer Zeit scheint die Frage der Abgabe vom Umsatz von Grundstücken, jener indirecten Steuer vom Verkehr, welche da, wo häufiger Besitzwechsel stattfindet allerdings ertragsfähig sein kann, mehr als bisher in Fluß zu kommen.

Umsatzsteuern oder Liegenschaftsakzisen bestehen in Deutschland in einer Reihe von Städten, z. B. in Emden, Hildesheim, Danzig, Altona, Kiel, Frankfurt a. M.. Dresden und Köln. Die kommunalen Grundbesitzwechselabgeben werden entweder in den Form eines Zuschlages zur Staatsstempelsteuer oder in Prozentsätzen der Grundstückswerte erhöben.

Von Seiten des Staates werden bekantlich in den meisten Staaten Besitzwechselabgaben erhoben [309]). Gleichmäßigkeit der Belastung kann durch letztere Abgaben durchaus nicht erzielt worden, z. B. da der Besitzwechsel des Immobilien, ja nicht in regelmäßigen Perioden stattfindet [310]).

Erwähnt sei, daß in Rußland eine Besitzwechselabgabe (Gebühr für auf andere Personen übergehende Immobilien), im Betrage von 4% von der noch den Kaufdokumenten der übergehenden Besitzlichkeit festgesetzten Summe erhoben wird [311]).

Umsatzsteuern, die vom ganzen Kaufpreise, ob Gewinn oder Verlust stattgefunden hat, erhoben werden, dürften natürlich als bloß fiskalische rohe Abgaben vor dem kritischen Forum einer modernen Finanzwissenschaft keinen Anklang finden.

Durch eine jährliche Einschätzung der Gebäudeerträge bei der Gebäudesteuer, kann, wie kaum erwähnt zu werden braucht, nur erreicht werden, daß die Steuer mehr als früher von tatsächlichen Erträgen erhoben wird. Der Immobilienbesitzer, der einen höheren Ertrag beziehe, müsse auch von dem größeren Ertrage Steuer zahlen, wie jeder, der ein großes Einkommen hat, mehr zu zahlen habe als derjenige, welcher ein kleineres hat. Aber das sei noch nicht die Besteuerung jenes Konjunkturgewinnes [312]). Um letzteren zu besteuern, müßte man, nach p. Neumann, etwa wie folgt, vorgehen. Es müßte der Wert und der Mietertrag der Gebäude und also die durchschnittliche Verzinsung der Gebäude gewisser Stadtteile festgestellt werden, darauf müßte dann nach einigen Jahren eine Kontrolle der Mietertragesverhältnisse stattfinden und aus den Erträgen die durchschnittliche Wertzunahme oder Wertabnahme der Gebäude der einzelnen Stadtteile konstatiert werden. [313])

Es werde sich vielleicht vielfach für jene Perioden der Nachweis erbringen lassen, daß in dem und dem Straßenviertel oder Straßenkomplex die Grundstücke um einen gewissen Prozentsatz in Folge der Grundrentensteigerung gestiegen seien, ohne daß bauliche oder erhebliche bauliche Aenderungen stattgefunden haben. Jener Wertzuwachs durch Grundrentenzuwachs käme Jemandem in der Tat etwa derart ohne jeden Verdienst zu gute, wie z. B. eine Erbschaft einem sehr entfernten Verwandten [314]).

In letzerem Falle werde in Deutschland eine Steuer von 8% erhoben und etwa dieser Satz würde wohl auch vom Wertzuwachs der Immobilien leicht erhoben werden können. Die fällige Summe könnte in gleichen Quoten jährlich im Laufe der

fünfzehn Jahre entweder vom Eigentümer oder aber bei Verkauf oder anderweitigem Uebergang vom Nachfolger gezahlt werden.

Die Revision des Wertzuwaches hätte sich auch nicht auf jedes einzelne Gebäude zu erstrecken, sondern es könnte durch Untersuchungen an einer Reihe von Probegebäuden die durchschnittliche prozentuale Wertzunahme der Gebäude in einem gewissen Stadtteil, Straßencomplex oder dergl. zu constatieren gesucht und den Hausbesitzern durch das Reklamationsrecht die Möglichkeit gegeben werden, eventuell den Nachweis zu führen, daß bei ihren Immobilien keine derartige Grundrentensteigerung, wie die von der Steuerbehörde angenommene — sie müßte vorsichtshalber stets eher zu niedrig als zu hoch geschätzt werden — stattgefunden habe, da sich die Steigerung des Wertes zu dem und dem Teile aus baulichen Aenderungen, Reparaturen, Neubauten oder dergl. erkläre usw.

Nicht allein bei bebauten Grundstücken, bei denen die Wertsteigerung allerdings leichter zu konstatieren ist, sondern auch etwa bei Bauplätzen dürfte übrigens oft eine Wertsteigerung nachweisbar sein.

Allerdings sei bemerkt daß, z. B. bei uns in Rußland die Richtigkeit der Wertschätzungen von Immobilien vielfach sehr stark in der Literatur und Praxis bezweifelt wird.

Die Spekulation mit Baustellen, d. h. durch ihre Lage zum Bau von Gebäuden benutzbaren, an der Peripherie von Städten oder auch in der Stadt belegenen, absichtlich der Bebauung entzogenen Grundstücken, trägt bekanntlich zur Verteuerung der städtischen Gebäude und zugleich zur Verbreitung des sanitär schädlichen und lästigen Kasernenbaues bei. Läßt sich nicht leugnen, daß Baustellen, wenn sie nicht etwa als Stapelplätze benutzt werden und dadurch Gewinn abwerfen, z. B. durch den Zinsverlust Kosten bereiten, so werden sie andererseits unter Benutzung der Monopolstellung der Inhaber gewöhnlich mit großem Gewinn verkauft. Wenn sogar von Grundstückswucher häufig die Rede ist, so erscheint der Ausdruck oft berechtigt, weil Ausnützung von Notlagen sehr oft vorliegt. Da ein Herbeiführen entfernter Objekte nicht möglich ist, pflegt nämlich das Monopol am vorhandenen, zur Befriedigung des Bedarfes erforderlichen Grunde durch krassen Egoismus, oft noch unterstützt durch Koalitionen der Grundeigentümer, ausgenutzt zu werden. Eine Erschwerung der Spekulation mit Bauplätzen etwa durch eine Steuer, könnte in Anbetracht der schädlischen Einwirkung dieser Spekulation wohl in Frage kommen.

Wenn eine der Wertsteigerung angemessene Steuer für den Wertzuwachs von Baugründen zu zahlen ist, so wird der Eigentümer vielleicht doch eher geneigt sein zu bauen oder aber den Baugrund zu veräußern, da er ihm mit jedem Jahre lästiger wird und im letzteren Fall könnte auf dem Bauplatzmarkt zunächst wohl ein höheres Angebot von Grundstücken als bisher entstehen und das übermäßige Hinauftreiben der Preise der Grundstücke dadurch jedenfalls mehr oder weniger erschwert werden. Das ist der sozialpolitische Nutzen, den eine Bauplatzbesteuerung bringen könnte.

Es ist allerdings aber auch denkbar, daß eine Bauplatzbesteuer oft einen anderen Effekt hat. Da die Bauplatzspekulanten in vielen Fällen zu den wohlhabendsten Klassen gehören, so könnte auch der Fall eintreten, daß die Spekulation trotz Zinsverlust und Steuer längere Zeit hindurch nicht aufgegeben wird, daß die Käufer den Grundplatz schließlich um so höher bezahlen müssen und die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses dadurch dennoch verteuert wird. Das ist auch eine Eventualität, mit welcher gerechnet werden muß und welche die betreffende Steuer immerhin nicht ganz empfehlenswert und unbedenklich erscheinen läßt.

Eine höhere Besteuerung der zu Bauplätzen reservierten Gründe würde allerdings besonders bei weniger kapitalkräftigen Eigentümern einen schnelleren Verkauf der Plätze

bewirken, während die kapitalkräftigeren Eigentümer ihre Grundstücke vielleicht halten und schließlich um so teurer verkaufen werden. Aber in allgemeinen würde die Bauplatzspekulation bei Vorhandensein einer Bauplatzsteuer, wahrscheinlich doch zurück gehen. Doch ist eine Bauplatzbesteuerung sehr schwer zu realisieren.

Die Frage der Konjunkturengewinnbesteuerung ist ferner z. B. von P a b st untersucht und ihrer Lösung näher zu bringen versucht worden. [314])

Es wird 1) die Anwendung einer Verkehrssteuer 2) einer Objektsteuer (basierend auf den Ertrage) resp. eine Verkehrssteuer empfohlen.

Eine völlige Ablehnung der Verkehrssteuerform namentlich i. B. auf die Besteuerung des Baugeländes sei unpraktisch.

Der Autor betrachtet gesondert die Hauptfälle, mit denen man es bei der Konjunkturengewinnbesteuerung zu tun hat.

Bei veräußertem unbebauten Terrain würde erst die Differenz zwischen Kaufpreis und Verzinsung des zum Kaufe erforderlichen Kapitals und dem realisierten Verkaufspreise als zu besteuerndem Konjunkturengewinn zu berücksichtigen sein.

Die Steuer wurde in der Höhe von 10% proponiert.

Etwas mehr Schwierigkeiten zeigen schon die Fälle, in denen Verschuldung der Grundstücke vorliegt. Vom Verkaufspreise müssen dann zur Konstatierung des Konjunkturengewinnes etwas folgende Posten in Abzug gebracht werden: Die Hypothek, deren Verzinsung, die Kapitalanzahlung und deren Verzinsung schließlich event. auch etwaige Adjacentenbeiträge sowie deren Verzinsung.

Größere Schwierigkeiten würde die Berechnung des Konjunkturengewinnes bei Verkauf eines Teiles der Baustelle machen.

Stellt sich kein Konjunkturengewinn heraus, so muß die betreffende Steuer natürlich nicht erhoben werden.

Schwieriger als der Fall, in welchem es sich um ein ertragloses Grundstück handelt, sind die Fälle, wo das Grundstück etwa durch landwirtschaftliche Nutzung einen Ertrag liefert. Hier müsse die Differenz zwischen dem landwirtschaftlichen Ertragswert und dem erzielten Verkaufspreise berücksichtigt werden. Der parzellenweise Verkauf wird auch Schwierigkeiten der Berechnung des Konjunkturengewinnes bewirken. Auch etwaige Verschuldung und stattgefundene Zahlung von Adjucentenbeiträgen, muß man, wie bereits erwähnt, in Betracht ziehen.

Am meisten Schwierigkeiten bereitet die Ermittelung des Konjunkturengewinnes bei bebauten Grundstücken.

Bei diesen ist namentlich die Möglichkeit gegeben, daß durch Umbau und Meliorationen — die natürlich auch im vorhergehenden Fall [315]) eine Rolle spielen können — eine Werterhöhung eingetreten ist.

Da die Spekulation nicht gewinnbringend auszufallen brauche, so erscheine eine Risikoprämie am Platz und der Eigentümer sei berechtigt etwa die Annahme eines um 1% höheren Zinses als des landesüblichen zu beanspruchen (eine gleiche Berücksichtigung verdienen auch landwirtschaftliche Meliorationen). Bei Hausgrundstücken würde sich bei der großen Verschiedenheit der Häufigkeit des Besitzwechsels an Stelle der bisher besprochenen, bei Häusern unbilligen [316]) Verkehrssteuer und zwar eine Steuer bemessen nach dem Rohertrage (?) der Grundstücke empfehlen. Aber nicht alle 15 Jahre (da in diesem Zeitraum sehr große Wertschwankungen im Grundbesitze eintreten und die größten Unbilligkeiten entstehen könnten), sondern mindestens alle 5 Jahre habe eine Wertfeststellung stattzufinden.

Die Veranlagung habe aus den Roherträgen auf den Nutzwert, der in der Regel auch dem Verkaufswerte entspricht, zurückzuschließen.

Neben dieser Steuer sei eine Verkehrssteuer auch bei bebauten Grundstücken beizubehalten. Von letzterer wäre Gebrauch zu machen, wenn in der Zwischenzeit zwischen der alle fünf Jahre stattfindenden Wertfeststellung ein Verkauf mit Konjunkturengewinn stattfinden sollte.

Pabst projektiert in einer neuen Arbeit,[317]) den unbebauten Boden der Konjukturgewinnsteuer zu unterwerfen, die bebauten Grundstücke aber der besonderen kommunalen Ertragssteuer.

Gewiß werde auch der Zeitpunkt kommen, wo die Finanzwissenschaft die Einführung der Konjunkturgewinnsteuer für den bebauten Boden anempfehlen könne. Dies werde aber gerechterweise erst dann geschehen dürfen, wenn unser Steuersystem eine derartige Umgestaltung[318]) erfahren habe, daß die Gebäudesteuer ungefähr so wirke wie eine Wohnungssteuer... vorausgesetzt, daß man sich nicht dazu verstehen sollte, die Gebäudesteuer gänzlich zu beseitigen.

Eine Verbindung der Konjunkturgewinnsteuer für den unbebauten und der Gebäudesteuer für den bebauten Boden würde:

a. Den unbebauten Boden da, wo er im Werte steigt, stärker und dieser Wertsteigerung entsprechend belasten;

b. Die Gebäude überhaupt entlasten.

Auf Grund eigener, z. T. bereits früher von ihm dargelegter Ideen bei Benutzung der Steuerordnungen von Oetzsch und Helbersdorf, der, nach Pabst, im allgemeinen nicht nachahmenswerten Steuerordnung betreffend das Währschaftsgeld in Frankfurt a. M. und der Grundsteuerordnung von Hannover, stellt Pabst darauf ein Muster für eine kommunale Steuerordnung auf.

Diese Steuerordnung kann zur Gebäudebesteuerung m. E. im allgemeinen aber leider, wenngleich sie gewiß nicht wenige gute Seiten aufweist, doch nicht recht empfohlen werden. Wie aus der Steuerordnung für die bebauten Grundstücke ersichtlich ist, soll ihrer Besteuerung der Rohertrag zu Grunde gelegt werden.[319]) Dies ist aber doch eine primitive Steuergrundlage, die nicht wünschenswert erscheint.

Nach der Steuerordnung für die unbebauten Grundstücke soll jeder Grundeigentümer, der in der Gemeinde ein unbebautes Grundstück erworben hat und bei der Veräußerung einen Reingewinn erzielt hat (als Reingewinn gilt der Unterschied zwischen Erwerbs- und Veräußerungswert), von letzterem eine kommunale Gewinnsteuer entrichten. Außerdem aber soll nach erfolgter Bebauung des Grundstückes ein Steueräquivalent von der Wertsteigerung, für welche der Eigentümer, der das Grundstück unbebaut erworben hat, noch nicht besteuert worden sei, erhoben werden. Die Feststellung der Wertsteigerung soll, wie oben erwähnt, stattfinden, doch soll an die Stelle des Veräußerungswertes der gemeine Wert, den der Boden zur Zeit der Bebauung besitzt, treten.[320])

Ein Viertel des Aufkommens der Gewinnsteuer soll zur Herabsetzung der Gebäudesteuer verwandt werden.[321])

Vor einigen Jahren hat sich Wagner über die praktische Durchführbarkeit einer Besteuerung der Konjunkturgewinne an städtischen Grundstücken wieder geäußert. Wagner will diese Steuer sowohl bei der Grund- und Gebäude- als auch bei der uns hier besonders interessierenden Grundbesitzwechselabgabe durchgeführt sehen. Er unterscheidet im Wert der städtischen Grundstücke, der bei der direkten Grund- und Gebäudesteuer „nach dem Wert" und bei der Besitzwechselabgabe die Bemessungsbasis bildet, drei Teile: 1) Den im anfänglichen Erwerbspreise bestehenden, bezw. in dem zur Zeit der ersten Steuerveranlegung nach der Einschätzung ermittelten Wert; 2) den Wertzuwachs durch einen Kapitalaufwand für Bau, Meloration usw. (vom Aufwand für die nur zur Werterhaltung dienenden Reparaturen usw. abgesehen): 3) endlich den durch „allgemeine Umstände" herbeigeführten Wertzuwachs.

Nicht allein bei der städtischen, sondern auch bei der staatlichen Besitzwechselabgabe sollen nun die drei angegebenen Wertbestandteile mit differenzierten Steuersätzen bei der Veranlagung berücksichtigt werden. Für die beiden ersten soll ein niedrigerer Steuersatz, für den dritten ein beträchlich höherer zur Anwendung kommen.

In diesem dritten Bestandteile lägen die riesigen Gewinnrealisierungen der Bodenspekulation in Baustellen, aber doch auch im „Häusergeschäft": gemeinschädliche Verhältnisse, die es rechtfertigen, durch hohe Extrabesteuerung erschwerend auf solche Spekulation einzuwirken und den erzielten Gewinn durch die Besteuerung zu einem starken Betrage der Gemeinde zu zuführen.

Wagner hält einen Steuersatz von 50%, und mehr, wenigstens bei rasch, z. B. innerhalb eines Jahres erzielten Gewinnen, für nicht zu hoch und dabei eine Differenzierung des Steuersatzes für den Konjunkturengewinn nach der Zeitdauer des jedesmaligen Besitzes, daher einen Tarif, welcher abnehmende Sätze mit zunehmender Besitzdauer (nach Jahren) enthielte, für besser als einen Tarif mit festen Sätzen.

Im Anschluß an den preußischen Satz von 1% der staatlichen Besitzwechselabgabe[322])[323]), schlägt Wagner nun ein paar neue Steuern vor und giebt zur Veranschaulichung seines Projektes folgendes Beispiel:

Grundstückswert jetzt	100.000 Mk.	100.000 Mk.
Verkauf nach 1 Jahr (oder innerhalb) zu	150.000 „	150.000 „
Zuwachswert	50.000 „	50.000 „
Davon durch Kapitalverwendung	10.000 „	10.000 „
Durch Konjunktur	40.000 „	40.000 „

Steuer bei 150.000 Mk. Verkaufswert.

	Jetzige Steuer.	Vorgeschlagene neue Steuer.
1% von ganzen Wert . . .	1500 Mk.	— Mk.
1% von 110.000 Mk. . . .	— „	1.100 „
25% von 40.000 Mk. . . .	— „	10.000 „
Summa der Steuern	1500 Mk.	11.100 Mk.

Bei Differenzierung des Steuersatzes für den Konjunkturenwertzuwachs nach der Besitzdauer:

Innerhalb des 1. Jahres . . .	50%	20.000 Mk. Steuer
„ „ 2. „ . . .	45%	18.000 „ „
„ „ 3. „ . . .	40%	16.000 „ „

usw. also jährlich 5% weniger, bis zur Erreichung des Normalsatzes (eine langsamere Abnahme des Steuersatzes wird von Wagner wohl für richtiger gehalten).

In Prinzip könne die Einrichtung der Grund- und Gebäudesteuer wie der Besitzwechselabgabe für bebaute Grundstücke (Häuser bezw. Wohnhäuser) dieselbe wie für Baustellen sein. Wohl aber erscheine die verschiedene Bemessung der Steuersätze nach diesen Objekten richtig, die auch jetzt schon vorkäme. Berlin erhebe gegenwärtig beim Besitzwechsel von bebauten Grundstücken den halben Staatssteuersatz also ½%, bei Bauplätzen

den vollen, also 1%. In diesem oder einem ähnlichen Verhältnis seien auch die differenzierten Steuersätze der neuen Besitzwechselabgabe und ebenso der laufenden direkten Grundsteuer zu bemessen.

Auch beim Erbgang müßte folgerichtig und unabhängig von der Frage einer allgemeinen Erbschafssteuer, der Wertzuwachs durch Konjukturen während der Besitzdauer des Erblassers einer analogen „Wertzuwachssteuer“ unterzogen werden.

Da unverdienter Grundrentenzuwachs sich in besonders hohem Maße in wachsenden Städten zeige, so würde es eventuell angezeigt erscheinen, auch dort zunächst mit einer Besteuernng des Konjunkturgewinnes zu beginnen.

Wo anderer Grund und Boden durch Leistungen der Gemeinde — nach der communis opinio ist das in erster Linie der Fall — der Krone oder dergl. also nicht durch Tätigkeit der Besitzer an Wert nachweislich bedeutend zunimmt, dürfte es nur konsequent sein eine Besteuerung eintreten zu lassen. Allerdings aber würden die Schwierigkeiten wohl noch ungleich größer als bei städtischem Grund und Boden sein, aber eine verhältnißmäßig gleiche Belastnng von Stadt und Land dürfte doch ein Besteuerungsideal sein, das im Auge behalten werden sollte.

Wir haben uns im vorhergehenden in Kürze mit verschiedenen Ansichten über die Besteuerung des Konjunkturengewinnes bei städtischen Grundstücken bekannt gemacht. Leider kann ich mich keiner der geäußerten Ansichten, wenigstens vollständig, anschließen. Ich knüpfe an das zuletzt erwähnte Projekt an.

Eine Durchführung der Besteuerung der Konjunkturengewinne bei der laufenden Grund- und Gebäude- (resp. Immobilien- oder Gebäude-) steuer, also als regelmäßig wiederkehrende Steuer, erscheint mir nicht empfehlenswert, denn 1) bin ich im ganzen (ausgenommen etwa besonders in Bezug auf Baustellen) weniger Anhänger der Wertbesteuerung als der Reinertragsbesteuerung und 2) würde mir allenfalls nur eine Besteuerung von tatsächlich verwirklichten Konjunkturengewinnen gerechtfertigt erscheinen.

Es scheint mir wahrscheinlich, daß eine Besteuerung auf der Grundlage von berechneten Werten als Last, Ungerechtigkeit und Härte empfunden werden würde und es ist doch auch nicht bewiesen, daß die von der Steuerbehörde bestimmten Werte de facto durch Verkäufe erzielt werden könnten.

Würden Verkäufe zu etwa bedeutend niedrigeren Preisen als den von der Steuerbehörde eventuell bei der Gebäude- und Grundsteuer berechneten stattfinden, was sehr leicht möglich ist, so müßte die also erwiesenermaßen auf falscher Wertbasis erhobene Steuer in der Regel doch zweifellos zu Unzufriedenheit, Erbitterung, Reklamationen usw. führen. Nicht sichere zweifelerregende Steuerbasen sind weder theoretisch noch praktisch zu billigen oder gar zu empfehlen. Eine solide rationelle Steuerpolitik sollte Steuern, die auf derartigen Grundlagen erhoben werden, nie Eingang verschaffen und wo sie wirklich bestehen sollten, zu beseitigen suchen.

Bevor ein Kapitalgewinn nicht tatsächlich durch Verkauf stattgefunden hat, dürfte keine Steuer von demselben erhoben werden. Auf bloße Gewinnchancen hin dürfte nicht besteuert werden. Es ist durchaus nicht einerlei, ob bloß Käufer für Besitzlichkeiten vorhanden sind oder ob Verkäufe tatsächlich abgeschlossen sind.

Wer Immobilien besitzt oder besessen hat, wird zugeben, daß auch bei guter Belegenheit derselben die Verkaufschancen oft sehr leicht ändern und schlechter werden.

Auch für eine regelmäßig wiederkehrende, zu gewissen Terminen erhobene reine Konjunkturengewinnsteuer kann ich mich nicht erklären.

Auch eine Besteuerung der Konjunkturgewinne bei einer Grundbesitzwechselabgabe[324]) und zwar mit differenzierten Steuersätzen sowohl zu Gunsten des Staates als der Gemeinden,

würde mir kaum recht empfehlenswert erscheinen, denn eine Grundbesitzwechselabgabe ist eine Steuer, die sich der Steuer- oder Leistungsfähigkeit doch garnicht anzupassen vermag.

Außer einer Steuer nach dem 1) im anfänglichen Erwerbspreise bestehenden, bezw. von dem zur Zeit der ersten Steuerveranlegung nach der Einschätzung ermittelten Wert (von welchem aber doch die Beträge der auf dem betreffenden Objekte ruhenden Schulden in Abzug zu bringen wären) nebst 2) dem Wertzuwachse durch neuen Kapitalaufwand für Bau, Melioration usw. (abgesehen vom Aufwande für die nur zur Werterhaltung dienenden Repaturen usw., jedoch bei Berücksichtigung der Zinsen des zu den Bauten, Meliorationen usw. erforderlich gewesenen Kapital) auch noch eine Steuer von dem bloß sub (1) erwähnten Werte zu erheben, scheint mir in der Tat nicht berechtigt.

Die Belastung des durch „allgemeine Umstände“ herbeigeführten Wertzuwachses im Betrage von 33 1/3 %, wie in Kiautschou, würde ich, da keine Abstufung in den Sätzen je nach der Höhe der Gewinne stattgefunden hat, für garnicht gerecht halten. Diese Wertzuwachssteuer hat etwas rohes an sich.

Eine Steuer im Betrage von 50 % etwa für den Staat und die Gemeinde zu 25 % oder, wenn man annimmt, daß die Gemeinde mehr Anteil am Wertzuwachs der städtischen Immobilien hat, zu Gunsten des Staates zu 10 oder 15 % und zu Gunsten der Gemeinden zu 40 oder 35 % würde u. a. als verhältnißmäßig richtig zu betrachten sein.

Von Inama-Sternegg ist, wie hierbei erwähnt sei, vorgeschlagen worden vom Ertrage einer eventuellen Steuer vom Wertzuwachse 2/3 dem Staate und 1/3 der Gemeinde zuzuwenden. Nicht die Gemeinde sondern der Staat (?) bewirke zum größten Teil den Wertzuwachs der Immobilien.[325])

Was die dahin erwähnte absolute Höhe der Steuerfüße anbelangt, so scheint mir dieselbe im allgemeinen aber doch viel zu bedeutend zu sein und die Anwendung derselben könnte leicht auch schlimme Folgen haben

Die Wirkung einer hohen Konjunkturengewinnsteuer könnte nämlich sehr große Unzufriedenheit, Haß und Erbitterung unter den Hausbesitzern hervorrufen und könnte auch in einer Einschränkung der Bauunternehmen und damit im Rückgang der Erwerbstätigkeit vieler Industrien und Gewerbe bestehen und besonders bei wachsender Nachfrage nach Wohnungen zu einer Steigerung der Mietpreise führen. Hat der Bauunternehmer oder Immobilienbesitzer Chance durch Verkauf von Immobilien viel zu gewinnen, so riskiert er ein Bauunternehmen oder den Erwerb eines Immobils viel eher als unter anderen Verhältnissen.

Das eventuelle Anwachsen der Grundrente bildet für die Erbauer von Häusern und für die Käufer von Immobilien ein Spielmoment, und wenn dasselbe durch Besteuerung des Konjunkturengewinnes stark eingeschränkt werden würde, so würde zum Nachteil der Bevölkerung noch weniger als gegenwärtig gebaut werden, während unsere heutigen Wohnungsverhältnisse doch schon gegenwärtig ungeheuer viel zu wünschen übrig lassen.

Etwa bei einer Steuer von 8—10 % würde die oben erwähnte Gefahr schon geringer sein, doch muß man sich andererseits leider sagen, daß durch eine nicht hohe Konjunkturengewinnsteuer die Repression der Spekulation mit städtischen Gründen schwerlich in sehr bedeutendem Maße zu erreichen wäre.

Nicht gerecht erscheint eine Konjukturengewinnsteuer bei Immobilien insofern als nicht sämmtliche Gewinne ähnlicher Art, die ohne Zutun der Betreffenden gewonnen werden, besteuert werden. Man denke bloß an Kursgewinne bei Wertpapieren. Würde eine allgemeine Besteuerung des Konjunkturengewinnes stattfinden, so würde die Besteuerung des Konjunkturengewinnes bei Immobilien gerechtfertigter sein.

Die Konjunkturengewinnsteuer würde manchmal vom Käufer, manchmal vom Verkäufer und manchmal von beiden zusammen getragen werden.

Etwa bei Not- und Zwangsverkäufen würde eine Abwälzung der Steuer auf die Käufer nicht stattfinden können, aber Abwälzungversuche der neuen Steuer durch Aufschläge auf die Mieten wohl. Die finanziellen Resultate der Steuer würden in den einzelnen Jahren verschiedene sein.

Bauspekulanten, welche große Gewinne durch Verkauf von Neubauten erzielen, werden durch die Wertzuwachssteuer meist nicht oder nicht gerecht getroffen werden können, da es ungemein schwer fallen dürfte, ihnen die tatsächlichen Kosten ihrer Neubauten genau nachzuweisen.

Nicht berechtigt erscheint gegen die Konjunkturengewinnbesteuerung auch immer der gegen sie von vielen Seiten geltend gemachte Einwand, daß, wenn Konjunkturengewinne zur Besteuerung gelangen, logischer Weise bei Konjunkturenverlusten entsprechend Steuerersatz gewährt werden müßte.

Es kann z. B. durch einen Straßendurchbruch der Verkehr von einem Teil der Stadt teilweise abgelenkt und dort der Rückgang von Mieten besonders auch von Ladenmieten bewirkt werden.

Dieser Einwand wird hinfällig durch den Vergleich mit anderen Steuern z. B. der Lotteriegewinnsteuer und Kouponsteuer, bei denen eine Vergütung erlittener Verluste, ja ebenfalls nicht platzgreift und Besteuerung nur eintritt, falls Gewinn vorliegt.

Nach Weber[326]), der im Wert des städtischen Bodens 1. Erwerbswert 2. Durch den Eigentümer geschaffenen Meliorationswert 3. Die Risikoprämie 4. Durch Staat und Gemeinden geschaffenen Meliorationswert (Betterment) 5. Durch allgemeine Umstände herbeigeführten Wertzuwachs unterscheidet, ist die Schätzung der Bestandteile 1—4 auf der einen und von 5 auf der anderer Seite selbst theoretisch außerordentlich schwierig, praktisch aber unmöglich.

Es ließe sich kaum rechtfertigen, nur den Konjunkturengewinn bei städtischem Boden zu besteuern und nicht den Konjunkturengewinn bei Bergwerken, der viel klarer und größer sei.

Weber bezeichnet es in Bezug auf eine Wertzuwachssteuer u. a. für geradezu rätselhaft, warum bei der Wertzuwachssteuer die hypothekarische Belastung ganz außer Acht gelassen werde. Ein weiteres Bedenken gegen die Steuer vom unverdienten Wertzuwachs, liege in der Tatsache, daß die kräftigen Steuerzahler sich mit Vorliebe dorthin wendeten, wo die wenigsten Steuern gezahlt würden. (In der Tat sind gerade gutgestellte und reiche Leute oft sehr berechnend und sparsam.)

Es liege auch etwas Bedenkliches darin, in weitem Umfange einen staatlichen oder kommunalen Haushalt von der beim Besitzwechsel erhobenen Konjunkturengewinnsteuer abhängig zu machen und das werde bei einer Steuer in der Höhe, wie sie vorgeschrieben wird, der Fall sein, was auch die Bodenreformen z. T. ein sehen.

Die Steuer vom unverdienten Wertzuwachse, führt Weber weiter aus und auch darin muß man ihm wieder zustimmen, werde unzweifelhaft die großen Spekulanten, insbesondere auch die Bildung von Terraingesellschaften begünstigen. Dieselben können den Boden, auch ohne ihn zu verkaufen, sei es durch Bodenleihe, sei es durch Bebauung nutzbar machen. Die Fälle, in denen der einzelne etwa bei Erbschafsregulierung, Wegzug aus der Stadt, Verschlechterung seiner sozialen Verhältnisse etc. gezwungen sei zu verkaufen, fielen bei Terraingesellschaften weg[327]). Die Steuer vom unverdienten Wertzuwachs werde ferner die Terraingesellschaften und großen Spekulanten sozusagen zwingen, schon zum Zwecke der Risikoausgleichung Interessenkoalition anzustreben und dadurch

könnte Monopolisierung des städtischen Grund und Bodens begünstigt werden. Diese Gründe gegen die Konjunkturengewinnsteuer dürften nicht von der Hand zu weisen sein, sondern sind überzeugend und verdienen m. E. entschiedene Beachtung.

Weber macht auf darauf aufmerksam, daß in der Diskussion über die Besteuerung des unverdienten Wertzuwachses auffallender Weise außer acht gelassen werde, daß, wenigstens in Preußen, schon heute der Gewinn der Spekulation besteuert werde. Nach der Anweisung des Finanzministeriums v. 6. Juli 1900, müsse zur Ausführung des Einkommensteuergesetzes von 24. Juli 1891, der Spekulationsgewinn versteuert werden, insbesondere auch dann, wenn jemand das in der Nähe einer großen Stadt in Hinblick auf deren Ausdehnung erworbene ertragslose oder einstweilen in landwirtschaftlicher Benutzung befindliche Grundstück wieder veräußert habe, nachdem dasselbe als Bauplatz verwendbar geworden sei. Unverdienter Wertzuwachs könnte an richtigsten und gerechtesten durch die Erbschaftssteuer getroffen werden.

Giebt man zu, daß Staaten oder Gemeinden, die durch ihre Leistungen Wertschätzungen veranlassen, Anrecht auf eine Konjunkturgewinnsteuer haben, so müßten sich dieselben konsequenter Weise, wenn sie einen Wertrückgang verursachen auch zu Entschädigungen verpflichten. Den Wertzuwachs ohne Willkür gerecht und zuverlässig zu bestimmen, scheint mir übrigens doch kaum möglich. Oft entsteht Wertzuwachs, wenigstens z. T., auch durch Intelligenz und Geschick der Hausbesitzers und eine Besteuerung desselben, würde zugleich einer Besteuerung von persönlichem Geschick und von Unternehmungsgeist sein.

Der Wertzuwachs ist oft auch ein schwankender und nur temporärer, bisweilen tritt selbst dauernde Wertverminderung an seine Stelle. Vermutlich würde die Steuer zu endlosen Streitigkeiten führen. Völlig irrationell und inkonsequent würde es sein eine Besteuerung vom Wertzuwachs von Gebäuden dann vorzunehmen, wenn derselbe infolge einer Herabsetzung der Gebäudebesteuerung eingetreten ist. Ein derartiges Vorgehen würde zum status quo ante oder ähnlichen vielleicht schlechteren Zuständen führen. Es würde keinen Sinn haben mit der einen Hand zu nehmen, was man mit der anderen Hand gegeben hat. An den schlechten Wohnungsverhältnissen, die fast überall, insbesondern aber in Rußland, wo das Klima und der sehr oft feuchte kalte Grund, das Fehlen von geeigneten Steinen u. a. m. das Bauen verteuert und erschwert und in Städten meist aus Holz oder aus Ziegeln gebaut werden muß, erkennt man, daß die Belastung der Gebäude eine schon bisher zu hohe ist. Eine neue Belastung der Gebäude ist oekonomisch sozialpolitisch hygienisch und moralisch gänzlich unerwünscht und eine gegen früher niedrigere nicht genug zu wünschen.

Die Einführung der Konjunkturgewinnsteuer könnte den Häuserbau repremieren und dadurch sowie auch durch Ueberwälzung zur Verteuerung der Wohnungen und zur Verschlechterung der Wohnungsverhältnisse führen. Besonders noch die verschuldeten Immobilienbesitzer, die durch Entrichtung der Wertzuwachssteuer noch härter getroffen werden als die weniger oder garnicht verschuldeten, werden auf Mieterhöhungen bringen die Mieten werden mit größerer Härte als bisher eingetrieben, die Verhältnisse zwischen Mietern und Vermietern schlechtere, die sozialen Gegensätze verschärft werden. Die Berücksichtigung von Hypothekenschulden ist bei der Wertzuwachssteuer nicht möglich, weil die Steuerpflichtigen sonst durch die Aufnahme von Hypotheken die Steuerleistung umgehen könnten. Man darf nicht vergessen, daß es gerade die Aussicht auf Gewinn durch Wertsteigerung ist, die vielfach zum Bau und Erwerb von Gebäuden veranlaßt. Ob die Wertzuwachssteuer bodenpolitisch von bedeutendem Erfolge wäre, ist sehr zweifelhaft

und als finanzpolitische Maßnahme, die in dem Anspruch auf Anteil an einem unverdienten Wertzuwachse beruht, kollidiert dieselbe in wirtschaftlicher und sozialpolitischer Hinsicht.

Eine Veranlagung nach periodischen gewissenhaften Wertfeststellungen (dieselben sind außerordentlich schwierig, wenn überhaupt möglich) müßte sehr kostspielig sein und bei Besitzwechsel auch vielfach Schwierigkeiten bieten. Durch die Immobilienverkehrsabgabe werden Wertzuwächse ja auch schon besteuert. Alles in allem erwogen, möchte ich mich praktisch eher gegen als für die Einführung einer Wertzuwachssteuer (sei es nun auf Grund periodisch vorzunehmender Wertfeststellungen, ja selbst bei Besitztransaktionen zu Tage tretender Wertzuwächse) aussprechen, wenngleich ich gewiß zugebe, daß manche Gründe für eine solche Steuer sprechen. Der schädlichen Grundsteuerspekulation kann auf anderen Wegen entgegengewirkt werden, der bereits an anderer Stelle zum Teil angegeben worden ist. Die Gemeinden müßten selbst, wo es nur möglich ist, billige Baugründe erwerben, dieselben billig verpachten und in erster Linie ihre Baugründe durch Verkehrswege, Verkehrsmittel etc. fördern, die der Spekulanten aber weniger oder selbst nach Möglichkeit nicht.

Je mehr den Bodenspekulanten durch billiges Angebot von Land (in Pacht, Erbpacht oder mit Erbbaurecht) Konkurrenz gemacht und der Bodenwucher unterdrückt wird, um so besser ist es für das allgemeine Wohl.

Für eine Besteuerung der Imobilien und Gebäude bin ich eingetreten, da dieselben fundiertes Einkommen gewähren und daher stärker als reines Arbeitseinkommen belastet werden müssen und halte auch, eine Besteuerung durch Beiträge, wo es sich um klare Fälle handelt, für geeignet, doch kann ich, wie erwähnt, im übrigen im hygienischen, sittlichen oekonomischen und sozialpolitischen Interesse der Menschheit im allgemeinen nur eine möglichst geringe Besteuerung der Immobilien und Gebäude in den Städten und auf dem Lande nicht dringend genug empfehlen.

In Rußland, wo die Wohnungsverhältnisse im allgemeinen sehr schlechte sind (ganz besonders natürlich in großen Städten und hier in St. Petersburg, worauf schon das hier sehr häufig stattfindende Umziehen hindeutet), das rauhe Klima, Unsauberkeit, schlechte hygienische Verhältnisse,[328]) sehr verbreiteter Alkoholismus[329]) sowie große Armut das Leben der Bevölkerung stark bedrohen, dürfte natürlich auch eine möglichst geringe Immobilienbesteuerung, ja eine möglichste Herabsetzung der bestehenden erst recht nicht genug zu wünschen sein.

Sollte sich eine Besteuerung durch klar gerechtfertigte Beiträge nicht vermeiden lassen, so muß sie hingenommen werden. Eine Konjunkturengewinnsteuer wäre für Rußland vielleicht geradezu ein Unglück, da sie leicht zur Erhöhung von Gebäude- und Mietpreisen[330]) führen könnte. Gebäude und Wohnungen müßten in Rußland aber zweifellos ungleich billiger und besser hergestellt werden als bisher.[331]) Man lebt hier im ganzen bisher teuer und schlecht und muß oft einen sehr großen Teil seines Einkommens für seine Wohnung ausgeben!

Erwähnt sei hier auch noch, daß sich bei der im Jahre 1903 in Oesterreich stattgefundenen Enquete über die Reform der Gebäudesteuer die Mehrzahl der Experten gegen die Einführung einer Wertzuwachssteuer geäußert hat.[332])

Im Mai 1905 soll sich dagegen aber der Städtetag einstimmig für die Einführung einer gelegentlich des Besitzwechsels zu erhebenden Kommunalgabe vom Bodenwertzuwachs ausgesprochen haben.[333])

Inama-Sternegg tritt für eine Besteuerung des Wertzuwachses nur für den Fall ein, wenn die Steuer nicht überwälzt werden könne, fürchtet aber, wohl mit Recht, sehr, daß eine allgemeine Besteuerung des Wertzuwachses, wenn nicht noch andere

Umstände hinzukommen schließlich die Wirkung haben werde, die Miete in die Höhe zu schrauben . . . Eine Verkehrssteuer würde nur diejenigen Steuerobjekte belasten, die sehr oft in den Verkehr gelangten und das entspreche einer ausgleichenden Gerechtigkeit nicht . . .[334]).

v. Philippovich[335]) ist wohl der Meinung, daß der Wertzuwachs der Grundstücke einer besonderen Belastung zu unterziehen sei, tritt aber nicht für eine oder die andere Form der Besteuerung des Wertzuwachses ein . . .

Dem Prinzip, daß man sich damit begnügen müsse den Konjunkturengewinn, welcher schwer zu fassen ist, dort zu fassen, wo dies möglich sei, vermag ich mich leider nicht anzuschließen da mir dasselbe lückenhaft erscheint.

A. Voigt meint, das Beste, was man boden- und wohnungspolitisch von der (Umsatz- und) Wertzuwachssteuer sagen könne, sei, daß sie im besten Falle den Boden und die Wohnungen nicht verteuere.[336])

In Deutschland ist man früher, in gelehrten Kreisen, im ganzen, wie es mir scheint mehr gegen als für die Wertzuwachssteuer gewesen und ist es z. T. auch noch heute.

Von Held und Nasse[337]) wurde in einer früheren deutschen Enquete die Besteuerung des Wertzuwachses von Grundstücken allerdings für nicht unberechtigt gehalten, und zu diesem Zwecke wurden Besitzveränderungsabgaben, Erbschafts- und Vermögenssteuern in Vorschlag gebracht.

Möglich, daß man es einmal versucht eine Lebens- und Gesellschaftsordnung einzuführen, wurde dagegen u. a. aber auch ausgeführt,[338]) wo bei jedem Erwerb der gesellschaftliche Anteil aufgesucht und für die Gesammtheit in Anspruch genommen wird und wo man andererseits auch die Nachteile beseitigt und vergütet, die den Einzelnen durch die Gesellschaft treffen . . . Bis jetzt aber auf dem Boden unserer bestehenden Lebensordnung, die auf den Prinzipien der persönlichen Freiheit und des Privateigentums beruht, gilt der Satz, daß Jeder auf das, was er ohne Gewalt und Übervorteilung anderer nach Maßgabe der Gesetze sei es durch Arbeit, sei es durch glückliche Lage und Benutzung der Umstände erwirbt, gegründeten Anspruch habe, und daß ihn der Staat darin schützen müsse.

v. Pfeiffer[339]) meint daß es im einzelnen Falle sehr schwierig, ja fast unmöglich sei zu unterscheiden, was vom Mehrertrage eines Hauses der Grundrente und was einer erhöhten Kapitalverwendung zuzuschreiben sei. Der einzige Anhaltspunkt wäre der Verkaufswert der Bauplätze in verschiedenen Lagen, so weit man von Zeit zu Zeit Nachrichten darüber sammeln kann. Aber auch hier kommt es so sehr auf die verschiedenen Verhältnisse an, daß der dabei vereinbarte Preis doch nicht als allgemeiner Wertmaßstab brauchbar sei. Ganz wie bei dem Boden, der sich in dem landwirtschaftlichen Betriebe befindet, wäre also auch hier eine Erfassung der Grundrente oder vielmehr eines neuen Zuwachses derselben sehr schwer und immer nur mit einer an Willkür grenzenden Ungenauigkeit zu erreichen, so daß besser die ganze Steuer unterbleibt. Die Umlegung der Gebäudesteuer nach dem reinen Ertrage resp. je nach der Ertragsfähigkeit, müsse, wie bei der Grundsteuer, als das Zweckmäßigste erscheinen.

Von Geffken[340]) wird es für unmöglich gehalten zu berechnen, welcher Teil des Mehrertrages ihrer Grundstücke durch individuelle Tätigkeit der Besitzer und welcher ohne Zutun der Besitzer erzielt wird.

Es soll beabsichtigt werden, so ungefähr wurde ferner ausgeführt, den Mieterttrag eines Hauses stets mit der Grundfläche desselben zu vergleichen, um je nach dem vom Eigentümer unabhängigen Steigen und Sinken der Grundrente eine Erhöhung oder Erniedrigung der Steuer eintreten lassen zu können. Allein die Zweckmäßigkeit einer solchen Steuerkombination sei mindestens insolange fraglich, als es nicht gelinge die Konjunkturengewinne überhaupt der Besteuerung zu unterwerfen.[341])

Bei einer Steigerung der Zinserträgnisse eines Gebäudes, bei welchem die Eigentümer des Grund und Bodens verschiedene Personen sind, wird es von Maurus für ungerecht gehalten,[342]) bloß die Hausbesitzer höher zu belasten. Da sich die Mietsteigerung aus der Steigerung der Grundrente erklärt, so sollte man zu entscheiden versuchen, in welchem Maße der Haus- und in welchem der Grundbesitzer zu treffen sei, — das aber sei so schwierig, daß es dem Finanzpolitiker nie gelingen werde.

Nach Schanz[343]) muß man sich nur an die wirklich realisierten Konjunkturengewinne halten und dieselben als Einkommen behandeln und besteuern. Daß das gerade in Städten möglich sei, bewiesen Hamburg, Bremen, Lübeck u. Baselstadt . . . Der Besteuerte werde es stets drückend empfinden einen Wert versteuern, den er noch nicht realisiert habe . . .

Nach Brunhuber[344]) (dem ich aber vielfach nicht beistimmen kann) ist die Wertzuwachssteuer unmittelbar notwendig für die modernen Großstädte, und aussichtsreich und günstig für die Kleinstädte . . . Der letzte Rechtfertigungsgrund und das höchste Ziel der Wertzuwachssteuer werde stets eine richtige volkswirtschaftlich gesunde und sozial ausgleichende Einwirkung (?) auf die Boden- und Mietverhältnisse bleiben. Aber auch hierbei sei noch eine letzte, fast möchte er sagen, höchste Forderung zu erfüllen: eine allgemeinere weitschauende Bodenpolitik zu deren Verwirklichung könne aber die Wertzuwachssteuer nur ein — wenn auch starkes (?) — Glied an der Stelle anderer Maßnahmen sein . . . (als Beispiel wird Kiautschou angeführt).

Gegen die Wertzuwachssteuer als periodische direkte Steuer sprechen wie v. Schrenck[345]) zutreffend ausführt: 1) die Schwierigkeit einwandfreier Feststellung der Werterhöhung ohne die durch eine Veräußerung dargebotenen Anhaltspunkte und 2) auch das Bedenken, daß der Besitzer die Steuer nicht immer aus dem — vielleicht garnicht entsprechend gestiegenen — Ertrage zu bestreiten im Stande sein wird, den gesteigerten Kapitalwert aber meist noch garnicht flüßig in Händen hat. Dieser Steuerweg scheine daher für die Praxis einstweilen noch nicht recht gangbar zu sein.

Als indirekte Verkehrssteuer dagegen, die nicht periodisch, sondern nur bei dem jedesmaligen Besitzwechsel, der „Eigentumsübertragung“, dem „Umsatz“ erhoben wird und somit, gleichwie die Umsatzsteuer („russische Krepostposchlin“), an einen Verkehrsakt anknüpfe, komme die Zuwachssteuer jetzt mehr und mehr in Anwendung. Dieser Kategorie gehören, außer Kiautschou, alle bestehenden Wertzuwachssteuern an. Ihr Objekt sei die um gewisse Kapitalaufwände des Besitzers gekürzte Differenz zwischen dem Preise, zu welchem er s. Z. das Grundstück erworben hatte und dem, für welchen er es jetzt verkaufe. Die Steuer treffe den Veräußerer, da ihm der Vorteil zufalle. Von ihm werde sie einmalig erhoben . . .

Objekt der Zuwachssteuer sei stets nur der unverdiente Gewinn, der, als Frucht der Tätigkeit der Kommune und der Gesammtheit, nämlich als Folge der hierdurch gesteigerten Nachfrage nach Grundstücken und Wohnungen, dem Immobilienbesitzer ohne sein Zutun zufalle. Mit der regulären Immobilienbesteuerung habe die Zuwachssteuer daher nichts gemein . . .

(M. E. kann eine Wertzuwachssteuer, nebenbei bemerkt, wenigstens eine periodisch erhobene, im Grunde genommen übrigens doch immer auch als eine Art von Immobilien-, resp. Gebäudewert- und Vermögenssteuer angesehen werden, denn der Wertzuwachs oder Gewinn, von dem diese sich an ein Immobil knüpfende Steuer erhoben wird, ist ja ein Teil des Immobilienwertes.)

Kumpmann,[346]) der dem Satz, daß „die Wertzuwachssteuer die Grundsteuer der Zukunft, ihr Prinzip der Gewinnbesteuerung aber das allgemeine Steuerprinzip der Zukunft sein wird“ in dieser gewagten Allgemeinheit nicht beistimmt, hält die ökonomische, wie auch die finanzielle Wirkung der Wertzuwachssteuer für beschränkt.[347])

Die dauernde direkte Besteuerung des Bodens werde sie nicht ersetzen können. Dazu seien die Steuereinkünfte weder reichlich noch sicher genug . . . Nicht nur von volkswirtschaftlicher und finanzieller, sondern auch vom Gerechtigkeitsstandpunkte aus, scheine die betr. Steuer Beachtung zu verdienen . . .

Für die praktische Durchführung der in Rede stehenden Steuern werden folgende Sätze geboten:

1) Die Wertzuwachssteuer ist nur in Gegenden mit starker Steigerung der Grundrente einzuführen, so besonders in Städten, vor allem in Großstädten.

2) Man besteuere regelmäßig unter Berücksichtigung der lokalen Verhältnisse die Gewinne am bebauten wie am unbebauten Boden,[348]) besonders beim Besitzwechsel; daneben strebe man ein in angemessenen Zeiträumen für die während der Besitzzeit gemachten aber nicht realisierten Gewinne zu zahlendes Steueraequivalent an(?).

3) Bei unverdienten Wertabnahmen des Grund und Bodens sei den Eigentümern eine entsprechende Entschädigung zu bewilligen.

4) Man lasse den Grundbesitzern einen wesentlichen Teil der Gewinne; man lasse ein Minimum überhaupt frei und nehme nur einen mäßigen Prozentsatz.[349])

5) Zu wünschen sei eine allmählich eintretende progressive Ausgestaltung der Steuer überall da, wo die Wertzunahme besonders klar als unverdient zu erkennen ist (so besonders bei zunehmender Gewinnhöhe, sowie abnehmender Besitzdauer).

6) Man sei milde in der Anwendung der Steuer, besonders bei der Einführung (entsprechende Anrechnungen, keine Rückwirkung keine Mithaftung des Erwerbers!)

Auch für eine nach den Eigentumswechsel erhobene, mit gewissen Zuschlägen verbundene städtische Abgabe (Währtschaftsgeld) wie sie im Gemeindebezirk von Frankfurt a.M. seit dem 19. Februar 1904 erhoben wird[350]), werden vielfach die gegen die Wertzuwachssteuer erhobenen Einwände zutreffen, wenn auch die Bestimmung des Wertzuwachses nach tatsächlich stattgefundenem Wechsel des Eigentums gewiß ungleich leichter und ungleich weniger willkürlich als auf Grund der bloßen regelmäßigen Schätzungen ist.

Wir wollen das interessante frankfurter Gesetz, welches einen in neuester Zeit gemachten beachtungswürdigen Versuch bildet den unverdienten Wertzuwachs zu treffen, eine feste Abgabe und eventuell gewisse Zuschläge festsetzt in Kürze kennen zu lernen suchen. Jeder nicht unmittelbare auf Erbfall beruhende Wechsel des Eigentums an einem in frankfurter Gemeindebezirk belegenen Grundstück oder Grundstücksanteil unterliegt einer städtischen Abgabe (Währschaftsgeld) von 2% des zu berechnenden Wertes (Erwerbspreises). (§ 1.)

Das Währschaftsgeld wird bei freiwilligen Veräußerungen nach dem vereinbarten Preise, bei Zwangsversteigerungen nach dem Betrage des Meistbotes berechnet, zu welchen der Zuschlag erteilt wird, mit Einschluß der vom Erwerber übernommenen Lasten und Leistungen. Die auf dem Gegenstande haftenden gemeinen Lasten werden hierbei nicht mitgerechnet, Renten und andere, zu gewissen Zeiten wiederkehrende Leistungen werden nach den Vorschriften des Gesetzes, betr. die Erbschaftssteuer (v. 30 V. 1873, 19. V. 1891 u. 31. VII. 1895) kapitalisiert. Im übrigen und insoweit Leistung und Gegen-

leistung im offenbaren Mißverhältnis stehen, geschieht die Berechnung nach dem gemeinen Werte des Grundstücks zur Zeit des Eigentumswechsels. (§ 2)

Zu der Steuer (§ 1) werden Zuschläge erhoben, wenn seit dem letzten nicht unmittelbar auf Erbfall beruhenden und nicht unter die Ausnahmen des § 10 fallenden Eigentumswechsels („dem früheren Eigenthumswechsel") eine Frist von mehr als 20 Jahren bei bebauten und von mehr als 10 Jahren von unbebauten Grundstücken verflossen ist. Diese Zuschläge bestehen in Prozentsätzen des Erwerbspreises (§ 2) und betragen:

1. bei bebauten Grundstücken:

nach	20—30	Jahren	1%
nach mehr als	30—40	„	1½%
„ „ „	40	„	2%

2. bei unbebauten Grundstücken:

nach	10—20	Jahren	1%
nach mehr als	20—30	„	2%
„ „ „	30—40	„	3%
„ „ „	40—50	„	4%
„ „ „	50—60	„	5%
„ „ „	60	„	6%

Die Zuschläge werden nicht erhoben, wenn nachgewiesen wird, daß der gegenwärtige Erwerbspreis (§ 2) des Grundstücks den für den früheren Eigentumswechsel in Betracht kommenden, ebenfalls nach § 2 zu ermittelnden Erwerbspreis (früheren Erwerbspreis) nicht oder höchstens in der Höhe des Steuerzuschlages übersteigt. (§ 3)

Sind seit dem früheren Eigentumswechsel (§ 3) weniger als 5 Jahre bei bebauten und weniger als 10 Jahre bei unbebauten Grundstücken verflossen, so wird unter der weiteren Voraussetzung, daß eine Wertsteigerung von mindestens 30% des früheren Erwerbspreises zuzüglich den Anrechnungen zumäß § 5 vorliegt, ein Zuschlag zu den Steuersätzen des § 1 erhoben.

Dieser Zuschlag beträgt:

5%	der Wertsteigerung, wenn diese sich auf	30—35%
6%	„ „ „ mehr als	35—40%
7%	„ „ „ „ „	40—45%
8%	„ „ „ „ „	45—50%
9%	„ „ „ „ „	50—55%
10%	„ „ „ „ „	55—60%

beläuft usw. um je 1% bei weiteren 5% Wertsteigerung zunehmend, bis zu einem Maximalbetrag von 25%. (§ 4)

Bei Ermittelung der Wertsteigerung im Sinne des § 4 ist von dem früheren Erwerbspreis (§ 3) auszugehen, demselben sind aber hinzuzurechnen:

1) Alle Ausgaben für dauernde Verbesserungen des Grundstücks einschließlich Straßenbaukosten und Kanalbeiträge. Kosten für Neu- und Umbauten werden hierbei, (soweit sie nach dem 1. April 1898 entstanden sind, in der für die Erhebung der Kanalzusatzgebühr gemäß Ortsstatut vom 13. Juli 1897 veranlagten Höhe angerechnet; sie werden indes nicht berücksichtigt, soweit sie aus Versicherungen für Brände, Wasserschäden u. drgl. gedeckt worden sind;

2) Bei unbebauten Grundstücken, welche der Veräußerer nicht selbst in landwirtschaftlichen oder gewerblichen Eigenbetriebe genutzt hat, auch Zinsverluste, Reparatur- und Unterhaltungskosten, jedoch nur gegen Aufrechnung aller gegenüberstehenden Einnahmen.

Landabtretungen zu Straßen und Plätzen werden in der Weise berücksichtigt, daß der gesammte Erwerbswert nicht auf die ursprüngliche, sondern auf die nach der Abtretung verbleibende Fläche verteilt wird. Weitere Anrechnungen sind nicht statthaft. Die Differenz zwischen dem früheren Erwerbspreis — zuzüglich den vorstehend zugelassenen Anrechnungen — und dem gegenwärtigen Erwerbspreis gilt als Wertsteigerung. (§ 5)

Für die Zahlung der Steuer nebst Zuschlägen haften Veräußerer und Erwerber als Gesammtschuldner.[351]) Für die Zuschläge auf Grund des § 4 haftet nur der Veräußerer. Die Zuschläge auf Grund des §§ 3 und 4 gelangen bei Zwangsversteigerungen zur Erhebung. Hat die Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung einer Gemeinschaft stattgefunden, so findet die Berechnung nach Maßgabe des § 11 statt. (§ 6)

Als unbebaut im Sinne dieser Ordnung gelten diejenigen Grundstücke und Grundstücksteile, welche zur Zeit des Veräußerungsgeschäftes, oder in Ermangelung eines solchen zur Zeit des Eigentumswechsels überhaupt nicht oder nur mit Gartenhäusern, Schuppen, Barracken und ähnlichen, der einstweiligen Benutzung oder anderen vorübergehenden Zwecken dienenden Baulichkeiten bebaut sind. Höfe und Gärten werden den bebauten Grundstücken zugerechnet, wenn sie als räumlich verbundene Zubehörung eines Wohngebäudes oder einer gewerblichen Anlage mit diesen zugleich veräußert werden, es sei denn, daß sie die bebaute Fläche um mehr als das Fünfache übertreffen und abgesondert baulich verwertbar sind (§ 7). Erfolgt der Eigentumserwerb auf Grund einer Schenkung unter Lebenden insbesondere auch einer remuneratorischen oder mit einer Auflage belasteten Schenkung —, so ist die Abgabe nach dem Betrage zu entrichten um den der Beschenkte durch den Erwerb des Grundstückes reicher wird. (§ 8).

Die Steuer wird nicht erhoben:

1) Wenn aus Gründen des öffentlichen Wohles zur Erschließung von Baugelände sowie zur Herbeiführung einer zweckmäßigen Gestaltung von Baugrundstücken eine Umlegung von Grundstücken verschiedener Eigentümer auf Grund des Gesetzes vom 28. Juli 1902, betr. Umlegung von Grundstücken in Frankfurt a. M., oder auf Grund von Vereinbarungen erfolgt;

2) Wenn einer oder mehre der den Teilnehmern an einer Erbschaft von den Miterben das Eigentum eines zum gemeinsamen Nachlasse gehörigen Grundstückes erwerben. Zu den Teilnehmern an einer Erbschaft zählt nicht der mitüberlebende Ehegatte, der mit den Erben des verstorbenen Ehegatten gütergemeinschaftliches Vermögen zu teilen hat.

Im übrigen finden wegen der sachlichen und persönlichen Steuerbefreiungen die Bestimmungen der Landesgesetze über den Urkundenstempel bezw. Schenkungsstempel entsprechende Anwendung. (§ 10).

Bei Eigentumserwerbungen, die unter Miteigentümern zum Zwecke der Teilung ihrer gemeinschaftlich besessenen Grundstücke, außer dem Falle der Erbgemeinschaft, erfolgen, kommt die Steuer nur insoweit zur Erhebnng als der Wert des dem bisherigen Miteigentümer zum alleinigen Eigentum überlassenen Grundstückes mehr beträgt, als der Wert des bisherigen ideellen Anteils dieses Miteigentümers an der ganzen zur Teilung gelangten gemeinschaftlichen Vermögensmasse (§ 11). Die Veranlagung geschieht durch den Magistrat (Rechneiamt) (§ 13). Der oder die Abgabenpflichtigen haben von dem eingetretenen Eigentumswechsel binnen 4 Wochen beim Rechneiamt Anzeige zu machen, und alle die Steuerpflicht betreffenden Urkunden vorzulegen. Auf Verlangen des Magistrats sind die Steuerpflichtigen verbunden, über bestimmte für die Veranlagung der Steuer maßgebende Tatsachen innerhalb einer ihnen zu bestimmenden Frist schriftlich oder zu Protokoll Auskunft zu erteilen (§ 14). Der Magistrat ist bei der Veranlagung

der Steuer an die Angaben der Steuerpflichtigen nicht gebunden. Bei Beanstandung der Auskünfte müssen die Steuerpflichtigen in angemessener Frist weitere Erklärungen abgeben. Findet eine Einigung mit dem Steuerpflichtigen nicht statt, so kann das Rechneiamt die zu entrichtende Steuer nötigenfalls mit dem Gutachten Sachverständiger festsetzen (§ 15). Der Einspruch gegen die Veranlagung ist binnen einer Frist von 4 Wochen nach Zustellung des Veranlagungsschreibens beim Rechneiamt schriftlich anzubringen. Über den Einspruch beschließt der Magistrat (Reichneiamt). Gegen dessen Beschluß steht dem Steuerpflichtigen, binnen einer mit dem ersten Tage nach erfolgter Zustellung beginnenden Frist von zwei Wochen, die Klage im Verwaltungsstreitverfahren (Bezirksausschuß) offen (§ 17). Zuwiderhandlungen gegen diese Ordnung werden, insofern nicht nach den bestehenden Gesetzen eine höhere Strafe verwirkt ist, mit Geldstrafe bis zu 30 Mark bestraft (§ 18).

Auch bei dieser beachtungswerten Abgabe, die ihrem Charakter nach zu den Verkehrssteuern gehört, wird die Bestimmung des Wertzuwachses, besonders wenn derselbe für eine größere Reihe von Jahren konstatiert werden soll, vermutlich nicht wenig Mühe machen und vielfach zu Streitigkeiten und Willkür führen, selbst auch in Fällen, wo eine ordentliche Buchführung über die betr. Immobilien vorliegt, besonders aber, wenn das nicht der Fall ist. Auch diese nicht hohe Steuer wird vermutlich zu einer Verteuerung der Mieten, einem Rückgang des Häuserbaus und einer Verschlechterung der Wohnungen führen, schädliche Bodenspekulation aber schwerlich in bedeutendem Maße zu reduzieren vermögen. Die Erträge dieser Steuer werden schwankende sein.

Noch viel willkürlicher als die Zuwachssteuer in Frankfurt a. M ist die regelmäßig mit Hülfe von Schätzungen im deutschen ostasiatischen Pachtgebiet Kiautschou von den Immobilien erhobene Steuer. Übrigens tragen die Bestimmungen in Kiautschou, wie richtig geäußert worden ist, mehr den Charakter privater vertraglicher Vereinbarungen als den einer Besteuerung.

In Kiautschou, wo die Deutschen das Land auf 99 Jahre gepachtet haben, werden die Bodenwerte und Gebäude von der Kolonialregierung abgeschätzt. Über einen jeden Verkauf muß der Kolonialregierung Mitteilung gemacht werden, der Kaufpreis wird dann mit dem Schätzungswert verglichen und von der Wertsteigerung muß ein Drittel an die Kolonialverwaltung abgetreten werden.

Außer der Zuwachssteuer werden in Kiautschou u. a. noch eine Umsatz-[352]) und eine Grundwertsteuer erhoben.

Die Umsatzsteuer beträgt 2% der Mieten (1% für den Verkäufer und 1% für den Käufer). Die Grundwertsteuer hat dort die Höhe von 6% des wirklichen Wertes. Nach einer am 31. Dezember 1903 erlassenen Verfügung wurde die laufende Grundsteuer für solche Grundstücke, die über die vorgeschriebene Bebauungsart hinaus noch unbebaut sind, von 6 auf 9, bezw. 12 usw. bis 24% erhöht.

Alle drei Jahre wird der Grund und Boden neu abgeschätzt, damit die Steuer der Werterhöhung des Bodens folgen kann.

Die Zuwachssteuer beträgt, wie erwähnt, $33^1/_3$% der Zuwachsrente.

Um jedes Umgehen dieser Steuern unmöglich zu machen, hat das Gouvernement sich unter Umständen das Vorkaufsrecht zu dem ihm angegebenen Verkaufspreise vorbehalten.[353])[354])[355])

Die Wertzuwachssteuer bildet besonders in Deutschland gegenwärtig ein sehr beliebtes und viel ventiliertes Thema. Es ist gewiß nicht unmöglich, daß sie sich in der Praxis bewährt und wenn dieselbe, was die Zukunft ja lehren wird, günstige oder keine ungünstigen Wirkungen erzielen sollte, so wäre das ja gewiß sehr erfreulich.

Brunhuber nennt die Wertzuwachssteuer, wie erwähnt, „die Grundsteuer der Zukunft" und das Prinzip der Gewinnbesteuerung das „allgemeine Steuerprinzip der Zukunft".[356])[357])[358])

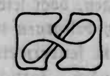
Durch die Einkommensteuer, wie sie etwa in Preußen besteht, wird der Konjunkturengewinn bisher nur sehr unvollständig erfaßt.[359])

Versteht man unter Einkommen Güter, welche eine Person innerhalb eines Jahres ohne Schmälerung ihres Stammvermögens konsumieren kann und geht bei der Einkommenbesteuerung von diesem Begriff aus, so würde jeder Wertzuwachs der Einkommensteuer unterliegen. Faßt man das Einkommen aber bloß als Sachgüter auf, die aus dauernder Quelle fließen, so würde der Konjunkturengewinn von der Einkommensteuer nicht getroffen werden.

Den Konjunkturengewinn könnte man eventuell dann durch eine ergänzende Steuer von sämtlichen außerordentlichen Einnahmen erfassen.[360])

Einer solchen Steuer, wäre der Wertzuwachssteuer in verschiedenen Beziehungen vorzuziehen, denn es könnten bei derselben z. B. die persönlichen Verhältnisse der Steuerpflichtigen, nicht blos Konjunkturengewinne aus Grundbesitz sondern auch aus anderen Quellen berücksichtigt werden usw.

Wie eine Einkommensteuer m. E. verschiedene Kategorien von Einkommen gerechter Weise in verschiedener Höhe belasten muß, so sollte es auch bei dieser Einkommensteuer von außerordentlichen Einnahmen stattfinden (Arbeitseinkommen und solche aus Immobilien können naturgemäß unmöglich gleich hoch belastet werden) und auch Progression sollte zur Anwendung gelangen.



17. Bauplatzsteuer.

Wir wollen schließlich etwas bei der Besteuerung von Baugründen[361]) verweilen, die in Preußen nach dem Vorgange anderer deutscher Staaten, jedoch in selbstständiger Form, vermittelst des preußischen Kommunalabgabengesetzes gestattet worden ist.

Im § 27 des Kommunalabgabengesetzes vom 14. Juli 1893 heißt es:

„Liegenschaften, welche durch die Festsetzung von Baufluchtlinien in ihrem Werte erhöht worden sind (Bauplätze), können nach Maßgabe dieses höheren Wertes zu einer höheren Steuer als die übrigen Liegenschaften herangezogen werden."

Das Kommentar[362]) äußert sich zu diesem Gesetz etwa wie folgt:

Die höhere Besteuerung von Bauplätzen rechtfertigt sich im allgemeinen durch die Erwägung, daß solche Grundstücke, regelmäßig ohne Zutun des Besitzers[363]) und in Folge der Veranstaltungen der Gemeinden, eine beträchtliche Wertsteigerung erfahren. Wo eine solche Entfaltung vorauszusehen ist, pflegt sich deshalb ein schwunghafter Handel in den zu Bauplätzen geeigneten Grundstücken zu entwickeln. Die Bauplätze werden zu Spekulationsobjekten, welche von einzelnen Personen oder von Bau-, Terrain- usw.

Gesellschaften aufgekauft, vorteilhaft weiter veräußert oder in Erwartung der Wertsteigerung der Bebauung entzogen werden.

Eine besondere Besteuerung der Baugrundstücke könnte daher der spekulativen Verteuerung derselben entgegenwirken, da in diesem Falle die Besitzer nicht bloß mit den Zinsen des Ankaufskapitals, sondern auch mit der Steuer zu rechnen haben, daher sich früher zum Wiederverkauf entschließen werden.[364] [365])

Die preußische Bauplatzsteuer bezweckt nicht, die Wertsteigerung der um die Stadt belegenen Grundstücke alljährlich zu erfassen, sondern sie will nur die Wertsteigerung in dem Falle treffen, wenn eine Feststellung von Baufluchtlinien stattgefunden hat.[366])

Nicht notwendig ist es, daß das zubesteuernde Grundstück gerade an der Baufluchtlinie belegen ist, sondern nach Feststellung einer Baufluchtlinie ist in Bezug auf jedes in der betreffenden Gegend der Stadt belegene Grundstück festzustellen, ob auf dasselbe die im allgemeinen eintretende Wertsteigerung sich erstrecke oder nicht. Gegenstand der Steuer ist die Werterhöhung und nur nach diesem Maßstabe ist die Steuer zu bemessen.

Wenn man auch im allgemeinen an einer Wertsteigerung von Grundstücken durch z. T. kommunale Leistungen nicht zweifeln und somit auch jene kommunalen Steueransprüche für nicht unberechtigt halten kann, so läßt sich doch nicht, mit vollkommener Sicherheit sagen, daß jene Steuer, besonders, wenn sie mit der Zeit steigt, nicht im Stande wäre, indirekt die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses zu verteuern.

Will man annehmen, daß der Bauplatzsteuer als einer sicheren Sondersteuer ein in sozialpolitischer Hinsicht richtiger Gedanke zu Grunde liegt, so kann man etwa einer Bauplatzsteuer, wie sie im preußischen K. A. G. § 21, 1 gestattet ist, ihrer nicht klaren Form und ihrer Einseitigkeit wegen, doch leider nicht beistimmen. Werterhöhungen von in städtischen oder Villengebieten belegenen Grundstücken finden ja durchaus nicht allein durch Anlage von Baufluchtlinien, sondern etwa durch Anlage von Verkehrsmitteln, Ausdehnung der Bebauung, Versicherungen, Fortschaffung ungesunder Zustände, Anlage wichtiger Institute, Bevölkerungszunahme u. drgl. statt. Es wäre in der Tat ein sehr gewagtes Unternehmen sollte man dort, wo verschiedene Meliorationen stattgefunden haben, die Werterhöhung auf die betreffende Baufluchtslinienanlage zurückführen, das müßte zu tax faithing und Prozessen seitens des Publikums führen. Nur im einzigen Fall der Werterhöhung der Grundstücke, durch Baufluchtlinien, allerdings einem häufigen Fall, zur Besteuerung der Bauplätze zu schreiten und in anderen nicht, ist nicht konsequent.

Die große Einseitigkeit der Bauplatzsteuer tritt auch besonders hervor, wenn man bedenkt, daß etwa bei Verkauf bebauter Grundstücke ja oft auch viel größerer Gewinn erzielt wird.

Betrachtet man die Bauplatzsteuer als eine vervollkommnetere Grundsteuer, welche Bauplatzbesitzer wegen bedeutenderer Leistungsfähigkeit höher belastet, so muß man die Heranziehung der Baustelle mit dem gesammten Wert derselben, nicht aber mit dem bloß nach der Aufstellung des Bebauungsplanes entstandener Wertzuwachs fordern.

In Berlin mußten die Bauplatzsteuer nach verwaltungsgerichtlichen Entscheidungen beseitigt und die bereits entrichteten Beträge wieder zurückgezahlt werden. Auch andere Städte wie Görlitz haben es noch längeren Prozessen vorgezogen die Bauplatzsteuern aufzuheben. Die Bestimmung des preußischen Kommunalabgabengesetzes (§ 27), daß eine Bauplatzbesteuerung nur nach Maßgabe der durch die Festsetzung von Fluchtlinien erhöhten Wertes erfolgen dürfe, macht den Städten die Einführung dieser Steuer unmöglich. Die Festsetzung von Fluchtlienen ist nur ein und nicht der ent-

scheidende Faktor der Werterhöhung. Welches Maaß der Werterhöhung auf das Konto der einzelnen Faktoren der Werterhöhung entfällt, ist garnicht genau zu ermitteln. In den Regel ist der Wertzuwachs, welchen ein Grundstück durch die Festsetzung von Baufluchtlinien erhält der bei weitem unbedeutendste, sodaß sich die Einführung einer Bauplatzsteuer wegen des geringen Wertzuwachses durch Baufluchtlinien in allgemeinen nicht lohnen dürfte.[367]).

In Dresden ist die Baustellensteuer von der Stadtverordnetenversammlung abgelehnt worden.

Da die Bauplatzsteuer eine recht mangelhafte ist, so ist es weiter nicht zu beklagen, daß dieselbe so wenig Aufnahme gefunden hat. Die in Preußen mit ihr gemachten Versuche dürften im ganzen als gescheitert zu betrachten sein.

Eine Fortentwickelung derselben ist übrigens nicht völlig ausgeschlossen, denn vor einigen Jahren wurde dieselbe wieder in Württemberg[368]) in einem bei Berlin belegenen Ausflugsort Bahndorf sowie in Pfaffendorf[369]) im Landkreise Coblenz eingeführt. Für Brünn[370]) liegt auch ein Projekt vor.

In Württemberg haben Gemeinden mit mehr als 10000 Einw. das Recht, das der Umlage zu Grunde liegende Grundsteuerkapital für Grundstücke, denen nach Maßgabe des genehmigten Ortsbauplans die Eigenschaft als Bauplätze zukommt, durch einen Zuschlag zu erhöhen.

Kleinere Gemeinden als solche von 1000 Einw. dürfen die Bauplatzsteuer nur mit Genehmigung des Ministeriums des Innern und der Finanzen einführen.

Diese Genehmigung ist aber nur zu erteilen, wenn besondere Verhältnisse die Erhebung des Zuschlages rechtfertigen.

Der Zuschlag ist in Prozenten desjenigen Betrages festzusetzen, um den eine 3%ige Rente des Verkaufswertes des Grundstücks, den 1½ fachen Betrag seines Grundsteuerkapitals übertrifft. Er darf 100% dieses Mehrbetrages nicht übersteigen.

Die Festsetzung des Verkaufswertes findet jährlich statt.

In der Steuerordnung kann auch bestimmt werden, daß für die Berechnung des steuerbaren Mehrwerts des Grundstückes an die Stelle des 1½ fachen Betrages seines Grundsteuerkapitales ein höherer, je doch nicht mehr als der 3 fache Betrag zu treten habe.

Falls ein Grundstück seine Eigenschaft als Bauplatz durch eine Aenderung des Ortsbauplanes verliert, so ist derjenige, der im Zeitpunkte der Abänderung des Bauplanes Eigentümer des Grundstückes ist, berechtigt, die durch Zuschläge entrichteten Gemeindeumlagen zurückzufordern.

Die in Württemberg eingeführte Bauplatzsteuer ist keine eigentliche Zuwachssteuer, da sie nicht einen neu entstehenden Wertzuwachs in einer bestimmten Quote in Anspruch nimmt, sondern eine Grundwertsteuer, die einen Teil des jeweiligen Grundstückswertes dauernd erfaßt.

Ist nach preußischen Bestimmungen eine höhere Besteuerung der durch die Ortsbaupläne geschaffenen Mehrwertes beabsichtigt, so stellte das württembergische Gesetz (für die erhöhte Steuerpflicht der Grundstücke als Voraussetzung auf, daß die Grundstücke in den Bereich der genehmigten Ortsbaupläne fallen, während es im übrigen zur Begründung der erhöhten Steuerpflicht genügt, wenn ein Verkaufswert besteht, der mehr als das 1½ fache des zu 3% kapitalisierten Betrages der Grundsteuerkatasters ausmacht.[371])

Der Beachtung würdig ist auch der Entwurf der Bauplatzsteuer für die Stadt Brünn.

Diese jährliche Abgabe beträgt 1/2% des geschätzten Handelswertes und bildet eine auf Bauplätze beschränkte Grundwertsteuer.

Der Steuer sollen unverbaute Liegenschaften unterliegen, die entweder:

1) An Verkehrsflächen belegen sind, die bereits dem öffentlichen Verkehre übergeben sind oder deren Baulinien rechtskräftig festgesetzt sind, oder

2) Baubehördlich auf Bauplätze abgeteilt sind oder denen die Widmung als Baugrund rechtskräftig zugesprochen wurde oder

3) wenn auch das vorstehend Erwähnte nicht zutreffen sollte, mit über 2 Kr. per Quadratmeter bewertet werden.

Vermittelst dieser letzten Bestimmungen wird eine der größten Schwierigkeiten, welche die preußische Bauplatzsteuer bietet, beseitigt.

Von der Steuer befreit sind u. a.:

1) Hausgärten und Hofräume solange sie als solche vom Eigentümer selbst oder durch Verpachtung oder Vermietung benutzt werden.

2) Liegenschaften, falls und insoweit auf denselben gewerbsmäßig Obst-, Gemüse- oder Blumenzucht beim Inkrafttreten der Verordnung betrieben wird, oder die anderen gewerblichen Zwecken dienen.

3) Größere ordnungsmäßig im Stande gehaltene Parkanlagen, falls und solange deren Besuch unentgeltlich erlaubt ist.

Der Eigentümer unter (1) oder (2) angeführter Grundstücke hat, wenn die angegebene Benutzungsart aufhört, nicht allein fortan die Abgabe zu zahlen, sondern auch für zehn Jahre vom Zeitpunkte des Beginnes der Abgabepflicht zurückgerechnet, nachzuentrichten.

Nach Schäffle[372]) stellen sich der direkten Bauplatzsteuer bisher große Schwierigkeiten in den Weg, indem sie leicht zu Härten führt — z. B. dürfen bebauungsfähige Gärten doch nicht als Baugründe, noch ländliche Grundstücke, durch welche Baulinien gelegt sind, als Bauplätze betrachtet werden — jedoch könnten die Schwierigkeiten der Durchführung unter Mitwirkung des Staates sich allmählig wohl beseitigen lassen.

Von L. Cohn wird der Bauplatzsteuer in Gestalt der Grundsteuer nach dem gemeinen Wert eine eminent soziale Bedeutung insofern zuerkannt, „als sie die antisoziale Tätigkeit der Spekulanten, das Warten auf die von der Gesellschaft erzeugten Mehrwerte hemme und besonders den großkapitalistisch organisierten Bodenwucher, der die Städte mit eisernen Armen umklammere, die Terraingesellschaften treffe.“[373]).

Die Bauplatzsteuer bildet nach Keller[374]) „die unvollkommene Verwirklichung von Gedanken, deren richtige Ausgestaltung zur Wertzuwachssteuer, Bettermentabgabe und Grundsteuer nach dem gemeinen Wert führt.“

Von P. Schwarz[375]) ist, wie im Anschluß erwähnt sei, bei Gelegenheit der österr. Gebäudesteuerenquete vorgeschlagen worden, Kulturgründe für die Bewilligung zur Verbauung mit einer progressiv (nach der Anzahl der Stockwerke, welche in der Gegend als zulässig erklärt sind; hiernach richtet sich der Wert der Baustelle) steigenden Bausteuer zu belegen.

Bei der Baubewilligung auf einem Platze (dies soll auch für die etwaige Herstellung von ebenerdigen Räumen gelten) soll eine Abgabe von 20% des Wertes der Baustelle entrichtet werden. Diese Abgabe wäre nach der in der Gegend zulässigen Anzahl der Stockwerke um 5% für jedes Stockwerk zu erhöhen.

Für Gegenden mit einstöckiger Bebauung wären 25%
zwei „ „ „ 30 „
drei „ „ „ 35 „
vier „ „ „ 40 „
fünf „ „ „ 45 „
des Wertes der Baustelle für die Bewilligung zur Bebauung zu leisten.

Besitzer, die solche Gründe vor mehr als fünf Jahren erworben haben, sollen den Kaufpreis sammt den Interkalarzinsen von dem Werte der Baustelle in Abzug bringen dürfen.

Schwarz hält diese Konzession z. B. für Baugesellschaften für gerechtfertigt, die lange Zeit Eigentümer von Gründen sind, ohne daraus Erträge zu haben.

Eine ähnliche Steuer wäre auch für Zubauten und für Umbauten von mindergeschossigen Häusern in mehrgeschossige einzuführen und die Steuer hätte dann zur Abstattung zu kommen, wenn bei der früheren Verbauung entweder noch keine Abgabe oder nur eine niedrigere entrichtet worden ist, als die jetzt fixierte.

Auch die Gemeinden hätten aus Billigkeitsgründen an dieser Steuer zu partizipieren. Dem Grundbesitzer bliebe mit Rücksicht auf die bedeutend bessere Verwertung seines Grundes ein immer noch hoher Gewinn und die Gemeinden würden durch die Teilnahme an der Steuer wesentliche Vorteile erlangen.

Ich kann mich nun für dieses Projekt nur z. T. aussprechen, da ich fürchte, daß dasselbe doch teils die sehr bedenkliche Wirkung haben könnte die Baulust zu hemmen oder aber etwa durch Steuerabwälzung die Wohnungen zu verteuern oder die Wohnungsverhältnisse zu verschlechtern.

In Bezug auf Hemmung der Baulust und ungenügende Bautätigkeit sei angeführt, daß dieselben Krisen in vielen wichtigen Industrien wie der Eisen-, Ziegel-, Kalk-, Zement-, Gyps-[376]), Holz-, Glas-, etc. Industrien fördert.

In Rußland haben wir schon seit Jahren unter schlechten industriellen Verhältnissen zu leiden und daß unsere Wohnungsverhältnisse, wie erwähnt ungünstige sind, kann keinem Zweifel unterliegen.[377])

Von Engel[378]) ist, wie auch noch angeführt sei, eine Bauplatzsteuer proponiert worden, die auf Grund von Selbstschätzungen der Eigentümer in einem gewissen Prozentsatz des angegebenen Preises erhoben werden sollte. Um wissentlich zu niedrige Selbstschätzungen zu vermeiden, sollte der Gemeinde das Recht erteilt werden, zu dem vom Eigentümer angegebenen Preise zu kaufen.[379]) Ich glaube, daß eine derartige Steuer praktisch nicht zu empfehlen wäre, da sie beständige Kontrollen seitens der Gemeinden bewirken würde, schließlich finanziell kaum lohnend wäre und wohl auch viele Streitigkeiten bewirken würde.



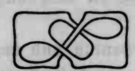
Schluß.

Außer den vorstehend berührten Fragen entstehen bei eingehenderem Studium der Immobilien- und Gebäudebesteuerung noch viele andere finanzwissenschaftliche und volkswissenschaftliche Fragen, die mit dem betr. Thema in näherer oder entfernterer Verbindung stehen.

Es erscheint z. B. auch erforderlich die Ertragsbesteuerung, die Stellung der Gebäudesteuer im Steuersystem, die Miet-, Grund-, Kopf-,[380] Rauch-[381]) ferner die Einkommens- und Vermögenssteuern, die Notwendigkeit und erwünschte Entwickelung von Aufwandtsteuern,[382]) zum Teil die Finanzstatistik der Kommunen usw. zu untersuchen.[383])

Welche Rolle mögen Gebäudeerträge im Einkommen, welche Rolle Gebäudewerte im Vermögen der Völker spielen?[384])

Das Studium der Gebäude und Immobilienbesteuerung führt auch zur Erforschung der sozialen Einwirkung dieser Besteuerung auf die Entwickelung von Gewerbe und Handel und zu Untersuchungen über die Wohnungsfrage[385]), die Gebäudestatistik, die städtischen Grund- und Gebäudepreise, die Einwirkung schlechter Wohnungen auf das Volkswohl, die Rolle der Wohnungsmieten in den Ausgaben der Familien u. drgl., die Belastung der Grunderträge durch das Gebäudekapital, die Berücksichtigung der Gebäudeabnutzung, die Frage der Neubaurente, die Frage der Ueberwälzung der Gebäudesteuer und mancherlei andere Themata. Dieselben sind von mir z. T. schon bei anderer Gelegenheit behandelt worden oder werden von mir in meinen Arbeiten über die Gebäude- und Grund- (Immobilien)steuern Rußlands erörtert werden.



Literatur.

1. Einführung in das Studium der Immobilien- und Gebäudebesteuerung.

Keller: „Die Besteuerung der Gebäude und Baustellen", Berlin 1907.

v. Myrbach: „Die Besteuerung der Gebäude und Wohnungen in Oesterreich" in „Ztschr. f. d. g. Staatsw.", Tübingen 1884—86.

Puviani: „Questioni preliminarii ad uno studio dell' imposta sui fabrikati", Bologna 1889.

Sodoffsky: „Zur Frage der Besteuerung der Immobilien und Gebäude vom Standpunkte der polit. Oekonomie und Finanzwissenschaft", St. Petersburg 1901 (russisch).

„Stenographisches Protokoll der Enquete über die Reform der Gebäudesteuer" Nov. — Dez. 1903, Wien 1904.

Twerdochlebow: „Besondere Abgaben von Gebäudebesitzern in Rußland" in „Nachrichten der neurussischen Universität" Bd. 95, Odessa 1903 (russisch).

Twerdochlebow: „Getrennte Einschätzung und Besteuerung von Grund und Gebäuden in Städten" in „Nachrichten der moskauer Stadtduma", Moskau 1905, № 9 (russisch).

Twerdochlebow: „Die Besteuerung der städtischen Immobilien im Westen", Odessa 1906 (russisch).

2. Städte. Begriff. Arten. Wachstum. Existenzbedingungen. Zug nach der Stadt.

Allendorff: „Der Zuzug in die Städte. Seine Gestaltung und Bedeutung für dieselben in der Gegenwart ꝛc.", Jena 1901.

Allg. Kalender pro 1866, 1883, 1891 u. 1904, St. Petersburg (russ.).

Alm. de Gotha. Gotha 1875 u. 1907.

Ammon: „Die natürliche Auslese beim Menschen. Auf Grund der anthropologischen Untersuchungen der Wehrpflichtigen in Baden und anderer Materialien dargestellt", Jena 1893.

Ammon: „Und sie verzehren sie doch!" in „Das Land" 1895.

Ammon: „Der Zug nach der Stadt. Statist. Studien über Vorgänge der Bevölkerungsbewegung im deutschen Reiche", Stuttgart 1897.

Annuaire statistique, Paris 1905.

Ballod: „Die mittlere Lebensdauer in Stadt und Land", Leipzig 1899.

Beljajew: „Die Städte Rußlands vor der Mongolenzeit" in „Journ. d. Min. d. Volksaufkl.", Bd. LVII, II, (russ.).

Beloch: „Die Entwickelung der Großstädte in Europa". Congrès intern. d'Hygiène et de demographie tenu à Budapest du 1 on 9 sept. 1894. Comptes rendus et mémoires. 1896, T. VII.

Bleicher: „Über die Eigentümlichkeiten der städtischen Natalitäts- und Mortalitätsverhältnisse", Budapest 1897.

Boeckh: „Berliner statistisches Jahrbuch", XXIV, Jahrgang 1899.

Brückner: „Die Entwickelung der großstädtischen Bevölkerung im Gebiete des Deutschen Reiches", ibid.

Bücher: „Die inneren Wanderungen und das Städtewesen in ihrer entwicklungsgeschichtlichen Bedeutung" in „Entstehung der Volkswirtschaft", Tübingen 1893.

Commission des circonscriptions administratives, 1857 (Bibl. admin.).

Conrad: „Grundris d. polit. Ökon." IV, Jena 1900.

Ditjatin: „Einrichtung und Verwaltung der Städte Rußlands", 2 Bde., St. Petersburg 1875 und Jaroslawl 1877 (russ.)

Dorn: „Volkswirtschaftl. Wochenschrift", 1903, № 1036/7.

„Die Großstadt", Dresden 1903.

Hansen: „Die drei Bevölkerungsstufen. Ein Versuch, die Ursachen für das Blühen und Altern der Völker nachzuweisen", München 1889.

Hasse: „Verzehren die Großstädte ihre Bevölkerung?" in d. „Blättern f. soziale Praxis" 1895.

Hunter: „The Indian Empire", 1886.

Kuczynski: „Der Zug nach der Stadt. Statistische Studien über Vorgänge der Bevölkerungsbewegung im Deutschen Reiche", Stuttgart 1897.

Lackner: „Magdeburgische Statistik" 1887—89.

Levasseur: „La population française", II.

Pöhlmann: „Die Übervölkerung der antiken Großstädte", 1884.

Ratzel: „Anthropogeographie II", 1891.

Ratzel: „Die geograph. Lage der großen Städte" in „Die Großstadt", Dresden 1903.

Rauchberg: „Die Hauptergebnisse der österreichischen Berufsstatistik" in „Statistische Monatsschrift" XX, 1894.

Rümelin: „Stadt und Land", in „Reden und Aufsätze", Tübingen 1875. —

Schumann: „Die inneren Wanderungen in Deutschland" in „Allgem. statist. Archiv", herausgeg. v. G. v. Mayr, Jahrg. 1890", Tübingen 1890 und 1891.

Semenow: „Geographisch-statistisches Wörterbuch d. russ. Reiches", St. Petersburg 1873 (russ.).

Singer: „Die Abminderung der Sterblichkeitsziffer Münchens". 5 Teil. Zu Bd. XIV d. „Mitt. d. statist. Amtes d. Stadt München". 1895.

Sodoffsky: „Zur Darlegung und Lösung der Wohnungsfrage" in „Jahrb. der Intern. Vereinig. f. vergl. Rechtsw. u. Volksw." Berlin, VI u. VII Bd.

Sohnrey: „Der Zug vom Lande und die soziale Revolution", Leipzig 1894.

Sombart: „Der moderne Kapitalismus" Bd. II, Leipzig 1902.

„Städte Rußlands im Jahre 1904", St. Petersburg 1906 (russ.)

Stangeland: „Die jüngste Einwanderung in die Vereinigten Staaten von Nord-Amerika" in „Blätter f. vergl. Rechtsw. u. Volksw.", Berlin 1907, № 1.

Süßmilch: „Die göttliche Ordnung in den Veränderungen des menschlichen Geschlechts", Berlin 1761.

Tchetschulin: „Die Städte des neuslawischen Reiches" in XVI Jahrhundert, St. Petersburg 1889 (russ.).

Twerdochlebow: „Die Besteuerung der städtischen Liegenschaften im Westen", Odessa 1906 (russ.).

„Volkswirtsch. Wochenschrift", Dorn's 1903, № 1036/7.

Wächter: „Die sächsischen Städte im 19. Jahrh." in „Ztschr. d. K. sächs. stat. Bureaus", Bd. 47.

Weber: „The growth of the cities in the XIX century", 1899.

Wernicke: „Das Verhältnis zwischen Geborenen und Gestorbenen in historischer Entwickelung und für die Gegenwart in Stadt und Land", Jena 1889.

Wirminghaus: „Stadt und Land unter dem Einfluß der Binnenwanderungen in „Jahrb. f. N. u. St." IX Bd., Jena 1895.

Wolkow u. Philoppow: „Wörterbuch der Rechts- u. Staatswissenschaften", St. Petersburg Bd. II, Lief. VI. (russ.).

3. Einnahme, Einkommen und Ertrag.

Diehl: Besprechung des Liefmann'schen Werkes „Ertrag" 2c. Jena 1907 in „J. f. N. u. St." 1908.

Eberstadt: „Stadterweiterung" in „Wörterbuch der Volkswirtsch.", Jena 1907.

Freund: „Städtische Sozialpolitik", Jena 1907.

Fuisting: „Die Grundzüge der Steuerlehre", Berlin 1902.

Georgiewsky: „Nouvelle théorie sur l'origine des revenus nets", Ems 1896.

Gärtner: „Über den Einkommensbegriff" in „Finanzarchiv" 1898.

Hermann: „Staatswirtschaftliche Untersuchungen", München 1832.

Liefmann: „Ertrag und Einkommen auf der Grundlage einer rein subjektiven Wertlehre", Jena 1907.

Lotz: „Handbuch der Staatswirtschaftslehre", Erlangen 1831/38.

v. Mangoldt: „Grundris der Volkswirtschaftslehre", Stuttgart 1863.

Meyer, R.: „Einkommen" in Conrad's 2c. „Handw. d. Staatsw." III, Jena 1900.

v. Miaskowski: „Altenteile, Altenteilsverträge" in Conrad's 2c. „Handw. d. Staatsw." I, 1898.

v. Neumann, F. J.: „Wirtschaftliche Grundbegriffe" in Schönbergs „Handbuch" I, 3. Aufl., Tübingen 1890.

v. Neumann: „Grundlagen der Volkswirtschaftslehre", 1889.

Pistorius: „Die württembergische Steuerreform" in „Finanzarchiv" 1904.

v. Petrazycki: „Die Lehre vom Einkommen. Vom Standpunkte des gemeinen Zivilrechts unter Berücksichtigung des Entwurfs eines bürgerl. Gesetzbuches f. d. deutsche Reich", 1 u. 2 Berlin 1893/95.

Rau: „Lehrbuch der politischen Ökonomie" I. Grundsätze der Volkswirtschaftslehre, 1868.

Realsteuerstatistik für die Jahre 1901 und 1902.

Ricardo: „Grundsätze der Volkswirtschaft und Besteuerung", Leipzig 1877.

Roscher: „System der Volkswirtschaft" I, (6. Aufl.).

Schäffle: „Das gesellschaftliche System der menschlichen Wirtschaft", 2. Aufl. 1867.

Schanz: „Der Einkommensteuerbegriff und die Einkommensteuergesetze" in „Finanzarchiv" 1896, I.

Schanz: „Entgegnung" auf Gärtner's: „Über den Einkommensbegriff" in „Finanzarchiv" 1898.

Schmitt: „Systematisch-kritische Darstellung der zur Zeit in Deutschland und Oesterreich bestehenden allgemeinen Staatseinkommensteuergesetze", Würzburg 1900.

Schmoller: „Die Lehre vom Einkommen" in „Ztschr. f. d. g. Staatsw.", Tübingen 1863.

Smith, A: „Untersuchung über Natur und Entstehung des öffentlichen Reichtums", II, Wien 1814.

Sodoffsky: „Die Bedeutung der Gebäudewerte im Vermögen und der Gebäudeerträge im Einkommen der Völker“ in Chodsky's „Die Volkswirtschaft“, 1900, H. III. St. Petersburg (russisch).

Statistik der Gebäudesteuer für die Jahre 1890 und 1900, Wien.

Vergleich der steuerpflichtigen Bruttomietzinse in den Jahren 1890 und 1900 usw., Wien 1903.

Bocke: „Die Grundzüge der Finanzwissenschaft“ in Frankenstein's „Lehr- und Handbuch der Staatsw.“ 1894.

Wagner: „Allg. oder theoret. Volkswirtschaftslehre“, I, 1879.

Zahl der Häuser, Summe der Mietzinse, Höhe der Zuschläge zur Hauszinssteuer und der Umlagen auf den Mietzins (für 1889=1900), Bevölkerung, Zahl und Art der Haus- und Wohnbestandteile (für 1890 und 1900) und zwar Ausw. I f. Orte mit den 26²/₃ Hauszinssteuer u. Ausw. II für Orte mit mehr als 10.000 Einwohnern, welche ganz der 20% (in Tirol der 15%) Hauszinssteuer unterliegen“, Wien 1903.

4. Wert.

Bericht über den VI Internation. Wohnungskongreß, Düsseldorf 15—19 Juni 1902, Berlin 1902.

Böhm von Bawerk: „Wert“ in Conrads „Handwörterbuch“ d. Staatsw.“ 1901.

Cohn (G): „System der Nationaloekonomie“ II, „Finanzwissenschaft“, Stuttgart 1889.

Cohn (H): „Die subjektive Natur des Wertes“, Berlin 1899.

Conrad: „Grundris zum Studium der polit. Oekonomie, Bd. I, 4 Aufl. 1902.

Damaschke: „Die Aufgaben der Gemeindepolitik“, Jena 1904.

Damaschke: „Die Bodenreform. Grundsätzliches und Geschichtliches zur Erkenntnis und Ueberwindnng der sozialen Not“, Jena 1904.

Fuisting: „Die Grundzüge der Steuerlehre“, Berlin 1902.

Hartmann: „Die Bewertung der städtischen Grundstücke in Preußen“, Berlin 1907.

Keller: „Die Besteuerung der Gebäude und Baustellen“, Berlin 1907.

v. Neumann: F. J. „Der Wert“ in Schönberg's „Handbuch“, I, Tübingen 1890.

„Preußisches Verwaltungsblatt“, 26. und 28. Jahrg.

Sax: „Grundlegung der theoretischen Volkswirtschaftlehre“, Wien. 1887.

Schmoller: „Grundris der allgemeinen Volkswirtschaftslehre“, T. II, Leipzig. 1904.

Sodoffsky: „Die Bedeutung der Gebäudewerte im Vermögen und der Gebäudeerträge im Einkommen der Völker“ in Chodsky's: “Die Volkswirtschaft“, 1900. H. III, St. Petersburg (russisch).

Städte Rußlands im Jahre 1904, St. Petersburg. 1906 (russisch).

Weber: „Ueber Bodenrente und Bodenspekulation in der modernen Stadt“, Leipzig. 1904.

v. Wieser: „Ueber den Ursprung und die Hauptgesetze des wirtschaftlichen Wertes, Wien 1884.

v. Wieser: „Der natürliche Wert“, Wien. 1889.

5. Preis.

Bericht über den VI International. Wohnungskongreß, Düsseldorf 15—19 Juni 1902, Berlin 1902.

Hasse: „Die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Volksklassen in Leipzig“ in „Schr. d. V. f. S. G.,“ Bd. XXX.

v. Hermann: „Staatswirtschaftliche Untersuchungen“, München 1832.

Kleinwächter: „Gebäudesteuern“ in „Zukunft“, No. 41, Berlin 1905.

v. Mangoldt: „Grundris der Volkswirtschaftslehre“, Stuttgart 1863.

v. Neumann: (F. J.): „Die Gestaltung der Preise“ in Schönbergs „Handbuch“, I, 1890.

v. Neumann: „Wirtschaftliche Grundbegriffe“ in Schönbergs „Handbuch“, etc. I, 1896.

Pabst: „Zur Beseitigung der kommunalen Grund- und Gebäudesteuer“ in Ztschr. f. d. g. Staatsw.“, 1900.

Rodberthus: „Zur Beleuchtung der sozialen Frage“, 1875 (Br. 2 u. 3 an Kirchmann).

Roscher: „System der Volkswissenschaft“, Bd. I, 6 Aufl.

Say J. B.: „Traitè d'économie politique“, Paris 1872.

Schäffle: „Das gesellschaftliche System der menschlichen Wirtschaft“. 2 Aufl. 1867.

Schütz: „Ueber die Renten der Grundbesitzereigentümer und den augenbl. Konflikt ihrer Interessen mit denen der übrigen Volksklassen“ in „Ztschr f. d. g. Staatsw.“, 1855.

Schmoller: „Grundris der allgemeinen Volkswirtschaftlehre“, Leipzig 1904.

v. Schullern-Schrattenhofen: „Untersuchungen über Begriff und Wesen der Grundrente“, 1889.

Smith A: „Inquiry into the nature and causes of wealth of nations“, 1776.

Smith A: „Untersuchungen über die Natur“, etc. I, 1814.

Sodoffsky: „Die Besteuerung der Gebäude“ In Beziehung auf Riga“, Riga 1892.

Steinitzer: „Die jüngste Reform der veranlagten Steuern in Oesterreich“, Leipzig 1905.

Stenographisches Protokoll der Enquete über die Reform der Gebäudesteuer etc., Wien 1904

v. Thünen: „Der isolierte Staat“, I Aufl. 1826.

Twerdochlebow: „Getrennte Einschätzung und Besteuerung von Grund und Gebäuden“ in „Nachrichten der moskauer Stadt-Duma“, Moskau 1905. (russ.)

Voigt; „Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten“, 1901.

Wagner: „Direkte Steuern“ in Schönberg's „Handbuch“, III Aufl. 3.

Wallach: „Berlin in seiner Entwickelung seit 1840 mit besonderer Berücksichtigung der Wohnungs-, Miet- und Steuerverhältnisse“, Berlin 1893.

Walras; „Theorie mathematique du prix des terres et de leur rachat par l'État“ in „Bulletin de la Soc. vond. des sciences nat.“, XVII No. 85.

Weber, Adolf: „Ueber Bodenrente und die Bodenspekulation in der modernen Stadt“, Leipzig 1904.

Weber. A. Ferrin: „The growth of cities in the nineteenth century“, New-York 1899.

Schmoller: „Grundris der allgemeinen Volkswirtschaftslehre“, T. II, Leipzig 1904.

Statistisches Jahrbuch der Stadt Berlin, XXI Jahrg., 1896.

Stenographisches Protokoll der Enquete über die Reform der Gebäudesteuer. Nov.-Dez. 1903 Wien 1904.

Skwarczynski: „Die Ermittelung des Hausmietzinses“, Wien 1903. Sonderabdruck aus der „Oesterreichischen Wochenschrift f. d. öffentlichen Baudienst“, H. II, 1903.

Sodoffsky; „Zur Darlegung und Lösung der Wohnungsfrage“ in „Jahrb. d. Intern. Verein f. vergl. Rechtsw. u. Volkswl. zu Berlin“, VI und VII Bd.

Weber: „Ueber Bodenrente“, etc. Leipzig 1904.

6. Grundrente.

Allendorff: „Der Zuzug in die Städte seine Gestaltung und Bedeutung für dieselben in der Gegenwart“, Jena, 1901.

Anderson: „An inquiry into the nature of the corn laws", 1777.
Arnold: „Zur Geschichte des Eigentums in den deutschen Städten", 1861.
Berens: „Versuch einer kritischen Dogmengeschichte der Grundrente", 1868.
Bericht über den VI. International. Wohnungskongreß, Düsseldorf 15.—19. Juni 1902, Berlin 1902.
Carey: „The Past, the Present and the Future", 1848.
Damaschke: „Aufgaben der Gemeindepolitik", Jena 1904.
Damaschke: „Die Bodenreform", Jena 1904
„Deutsche Volksstimme", 1907 No. 2.
Diehl: „David Ricardos Grundgesetze der Volkswirtschaft und Besteuerung", Leipzig 1905.
Edgeworth: „The incidence of urban rates" in „The economic Journal", London 1900.
Engel: „Die moderne Wohnungsnot", 1883.
Flatow: „Kritik der Ricardo-Thünen'schen Grundrentenlehre" in „Ztschr. f. d. g. Staatsw.", 1895.
George H.: „Progress and Poverty", 1880, in deutscher Uebers. Universal Bibliothek, No. 2931—2935.
West: „An essay on the application of capital to land", 1815.
Wirth, M: „Grundrente" in Rentsch' „Handwörterbuch der Volkswirtschaftslehre", Leipzig, 1870.

7. Privateigentum an Grund und Boden u. Bodenreform.

André: „Das Erbbaurecht", 1904.
Bericht über den VI International. Wohnungskongreß, Düsseldorf 15.—19. Juni 1902 Berlin 1902.
Bericht über den I. allg. Deutschen Wohnungskongreß in Frankfurt a. M. 16.—19. Okt. 1904, Göttingen, 1905.
Borowikowski: „Die Zivilgesetze" („Swod. Sakonow", Bd. X, T. 1 nach der neuen offiziellen Ausgabe v. 1900 St. Petersburg 1904).
Brandt: „Studien zur Wirtschafts- und Verwaltungsgeschichte von Düsseldorf im 19. Jahrh.", 1902.
Brunhuber: „Die Wertzuwachssteuer", Jena 1904.
Damaschke: „Die Aufgaben der Gemeindepolitik", Jena 1904.
Damaschke; „Die Bodenreform", Jena 1904.
Diehl: „Bodenbesitzreform" in Conrads „Handw. d. Staatsw.", Bd. II, 1899.
Eberstadt: „Städtische Bodenfragen", Berlin 1894.
Eberstadt: „Die grundbuchlichen Einrichtungen in internationaler Vergleichung" in „Blätter f. vergl. Rechtsw. u. Volkswl.", Berlin 1905, No. 2.
Eberstadt: „Die Spekulation in neuzeitlicher Städtebau", Jena 1907.
Flürscheim: „Auf friedlichem Wege", Baden-Baden 1884.
Flürschein: „Das Staatsmonopol des Grundpfandrechts als Weg der Reform unserer wirtschaftlichen Verhältnisse", München 1885.
Flürschein: „Die Krankheit des Wirtschaftskörpers", Wien 1905.
Fritsch: „Die Stadt der Zukunft", 1895.
„Gesetzsammlung", Bd. I, T. I, St. Petersburg 1900 (russisch).
George, H.: „Fortschritt und Armut", Leipzig 1891.
Gossen: „Entwickelung der Gesetze des menschlichen Verkehrs und der daraus fließenden Regeln für menschliches Handeln", 1853.

Gosses: „Stadtbesitz in Grond en Water gedurende de Middeleewen, 1903.
Grünberg: „Bauten auf fremden Grund" in „Schriften der oesterreichischen Gesellschaft für Arbeiterschutz", H. 4. Wien 1903
v. Hermann: „Staatswirtschaftliche Untersuchungen", München 1832.
Hooper: „Dreizehn Jahre sozialen Fortschrittes in Neuseeland" in „Archiv für Sozialwissenschaft und Sozialpolitik", I.
Howard: „Gardencities of to morrow, 1899.
Jolles: „Die allgemeine Monopolrente von städtischem Grundbesitz" in „Ztschr. f. d. g. Staatsw." Tübingen 1906.
Keller: „Die Besteuerung der Gebäude" etc. Berlin 1907.
Kleinwächter: „Lehrbuch der Nationaloekonomie", Leipzig 1902.
Landolt: „Die Wohnungsenquete in der Stadt Berlin von 17. Febr. bis 11. März 1896", Bern 1899.
Lexis: „Grundrente" in Conrads „Handw. d. Staatsw.", Bd. IV, Aufl. 2, 1900.
Malthus: „An inquiry into the nature and progress of rent, and the principles, by which it is regulated, 1815.
v. Mangoldt: „Grundris der Volkswirtschaftslehre", 1863.
Meuriot: „Des agglomerations urbaines dans l'Europe contemporaine", Paris 1898.
Mewes: „Bodenwerte, Bau- und Bodenpolitik in Freiburg in Br., während der letzten 40 Jahre (1863—1902)" 1905.
Meyer (J. A.): „Die wirtschaftlichen Verhältnisse des Grund und Bodens der Stadt Gießen in den letzten 25 Jahren", 1903.
Mill, J. St.: „Principles of polit. economy", etc. 1872 (Book II u. III).
Mithoff: „Grundrente" in Schönberg's" Handbuch, 1 Aufl. 3, auch Aufl. 4.
v. Myrbach: „Die Besteuerung der Gebäude und Wohnungen in Oesterreich und deren Reform" in „Ztschr. f. d. g. Staatsw.", 1885.
v. Napiersky: „Libri reditum der Stadt Riga", 1881.
Neese: „Statist. Jahrbuch deutscher Städte", Breslau, 1890 f.
Nitti: „Die Grundzüge der Finanzwissenschaft", Uebers. aus d. Italienischen von Schreider, Moskau, 1904 (russisch).
Ortmann: „Zur Würdigung des Erbbaurechts". Annalen des Deutschen Reiches 37, München 1904.
Pabst: „Ist die Grundrente an der Peripherie der Stadt eine allgemeine Monopolrente? in Conrads „Jahrbüchern" etc., 1907.
Pabst u. Pöhlmann: „Kritik der Bodenreform. Angriffe und Verteidigungen", 1905.
Pöhlmann: „Die Uebervölkerung der antiken Großstädte", usw. 1884.
Rau: „Lehrbuch der polit. Oekonomie", I, 1868.
Renauld: „Beiträge zur Entwickelung der Gemeinderente und Wohnungsfrage in München", Leipzig 1904.
Ricardo: „On the influence of a low price of corn on the profits of stock" 1815.
Ricardo: „Principles of political economy and taxation", 1817.
Ricardo: „Grundsätze der Volkswirtschaft u. Besteuerung", 1877.
Helldorf v. Baumersroda: „Verstaatlichung des Grund und Bodens", Berlin 1885.
v. Inama Sternegg: „Städtliche Bodenpolitik in neuer und alter Zeit" in „Ztschr. f. Volksw., Sozialp. u. Verw.", Hf. 1 u. II. Wien 1905.

Ruhland: „Die Agitation zur Verstaatlichung von Grund und Boden in Deutschland" in „Ztschr. f. d. g. Staatsw.", 1887.
Samter: „Das Eigentum in seiner sozialen Bedeutung", Jena, 1879.
Schäffle: „Die Aussichtslosigkeit der Sozialdemokratie", Tübingen 1893.
Schmoller: „Grundris der allg. Volkswirtschaftslehre", T. 1, Leipzig 1900.
Soziale Praxis, 1904 (Sp. 1316).
Spencer, H.: „Social Statistik", 1850.
Stamm: „Die sozialpolitische Bedeutung der Bodenreform", Minden.
Stenographisches Protokoll ꝛc. Wien 1904.
Stöpel: „Die freie Gesellschaft", Chemnitz 1881.
Stöpel: „Soziale Reform", Leipzig 1885.
Swod Sakonow, Bd. X 5, 1, St. Petersburg 1900, (russ.)
Volksstimme, Deutsche.
Wagner: „Grundlegung" Berlin. 1879.
Wagner: „Die Tätigkeit der Stadt Ulm auf dem Gebiete der Wohnungsfürsorge", 1903.
Weber, A.: „Über Bodenrente und Bodenspekulation in der modernen Stadt", Leipzig 1904.
Weber, A.: „Die Großstadt und ihre sozialen Probleme", Leipzig 1907.
Weiß: „Die Lehre Henry Georges" in „Deutsche Zeit- und Streitfragen", 1891.
Wiedefeldt: „Beiträge zur Statistik der Stadt Essen 1902, № 6.
Wiedefeldt: „Städtische Bodenpolitik. Die Verwertung des kommunalen Grundbesitzes. Sonderabdruck aus dem „Berichte über die VIII. Generalversammlung des „Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens", Düsseldorf 1907.

8. Allgemeine Steuerprinzipien.

Friedberg: „Die Besteuerung der Gemeinden", 1877.
Hoffmann in „Schriften des Vereins f. Sozialpolitik", 12.
Keller: „Die Besteuerung der Gebäude und Baustellen", Berlin 1907.
v. Myrbach: „Die Besteuerung der Gebäude und Wohnungen in Österreich" in „Ztschr f. d. g. Staatsw.", Tübingen 1886.
Nasse in „Schriften des Vereins f. Sozialpolitik", 12.
v. Neumann, F. J.: „Progressive Einkommensteuer in Staats- und Gemeindehaushalt", Leipzig 1874.
v. Neumann: „Ertragssteuern oder persönliche Steuern?" 1876.
v. Reitzenstein: „Kommunales Finanzwesen in Schönbergs „Handbuch" III.
Wagner: „Finanzwissenschaft" T. II. Leipzig 1890.
Wagner: „Die Kommunalsteuerfrage", 1878.
Wagner: „Klassen- und eigentliche Einkommensteuer" in Schönbergs „Handbuch", III, Auflage 3.

9. Belastung der Immobilien.

Adams, J.: „Die Gebäude- und Mietsteuer in Österreich nebst einer Vergleichung derselben mit der preußischen, italienischen und französischen Besteuerung", Halle 1902.
Bericht über den VI International. Wohnungskongres, Düsseldorf 15.—19. Juni 1902.
Bulletin de Statistique et le Législation comparée, Paris 1890—1891 u. 1893.

Chodsky: „Grundlagen der Staatswirtschaft", St. Petersburg 1901 (russisch).
Dictionnaire des Finances. Publié sous la Direction de Léon Say etc. Paris.
Eheberg: „Die Gebäudesteuer" in „Handwörterbuch d. Staatsw.", 2 Aufl. IV., 1900.
„Gemeindefinanzen" 1 Bd., Leipzig 1908.
Gutachtliche Äusserungen über das Gutachten des Geh. Reg. Rats Prof. Dr. Hanssen etc., Bremen 1877.
v. Heckel: „Die Gebäudesteuer" in „Wörterbuch der Volkswirtschaft", 1898.
Hanssen's Gutachten: „An die Landschaftskammer" in Bremen etc., Göttingen 1877.
v. Heckel: „Die Reform der Gebäudegrundsteuer in Frankreich" in „Finanzarchiv", 1891.
Kleinwächter: „Gebäudesteuer" in „Die Zukunft" No. 41, Berlin 1905.
Keller: „Die Besteuerung der Gebäude und Baustellen", Berlin 1907.
v. Helferich: „Reform der direkten Steuern in Bayern in „Zeitschr. f. d. g. Staatsw.", Tübingen 1873/74.
Lebedew: „Finanzrecht", St. Petersburg, 1882 (russisch).
v. Myrbach: „Die Besteuerung der Gebäude u. Wohnungen in Oesterreich und deren Reform", Tübingen 1886
v. Myrbach: „Die Reform der oesterr. Hauszinssteuer" in „Zeitschr. f. Volksw. u. Sozialpol. u. Verw.", Wien und Leipzig 1903.
Pabst: „Zur Beseitigung der kommunalen Grund- und „Gebäudesteuer" etc. in „Zschr. f. d. g. Staatsw." Tübringen 1899.
Puviani: „Il contenuto dell' imposta sui fabricati secondo la scienza delle finanze ed il diritto financiario Peruggia 1890.
Puviani: „Il prodotto ricostituente nell' industria dei fabricati studio di economia sociale e di scienza delle finanze", Bologna 1892.
Reports as to the taxation of land and buildings in european countries and the united states of Amerika. Presented to the house of Commons, London 1890.
Schäffle: „Die Grundsätze der Steuerpolitik" etc. Tübingen 1880.
Schäffle: „Die Steuern allg. Teil u. besonderer Teil 1895 u. 1897 in Frankensteins „Hand- und Lehrbuch der Staatswissenschaften".
Sodoffsky: „Die Immobiliensteuer in Riga und die Gebäudesteuer in Oesterreich", Riga 1888.
Sodoffsky: „Die Besteuerung der Gebäude". In Beziehung auf Riga, Riga 1892.
Sodoffsky: „Die Immobiliensteuer der Kommunen Rußlands" in „Zeitschr. f. d. g. Staatsw.", Tübingen 1892.
Sodoffsky: „Die Staatsliegenschaftssteuer Rußlands" in Conrads „J. f. N. u. St.", Jena 1894.
Sodoffsky: „Resultate für Riga aus Studien über die kommunale Liegenschaftsbesteuerung in Riga und anderen Städten des russ. Reichs", Sep. Abdruck aus d. „Rig. Tgbl." v 1. März, Riga 1895.
Sodoffsky: „Die Besteuerung der städtischen Immobilien (Kronimmobiliensteuer) in Rußland" in „Finanzarchiv", XV, Stuttgart.
Sodoffsky: „Die Besteuerung der städtischen Liegenschaften Rußlands zu kommunalen Zwecken" in „Zeitschr. f. V. S. u. V.". Wien 1899 und 1900.
Sodoffsky: „Ein Beitrag zur Häuser-" und Realitätenbesteuerung" in „Jahrbuch d. Intern. Vereinig. f. vergl. Rechtsw. u. Volkswl.", Berlin 1900.
Sodoffsky: „Bibliographie der Immobilien- und Gebäudebesteuerung sowie Beiträge zur Bibliographie verwandter Fragen", St. Petersburg 1901.

Sodoffsky: „Zur Frage der Immobilien- und Gebäudebesteuerung vom Standpunkte der Volkswirtschaftslehre und Finanzwissenschaft", St. Petersburg 1901 (russisch.).
Sodoffsky: „Grundris der Immobilien" und Gebäudebesteuerung verschiedener Länder", St. Petersburg 1901 (russisch).
Sodoffsky: „Die Wohnungs" oder Mietsteuern in den Kommunen Italiens" in „Die Volkswirtschaft", St. Petersburg 1902 (russisch).
Sodoffsky: „Zur Darlegung und Lösung der Wohnungsfrage" in „Jahrb. d. Intern. Ver. f. vergl. Rechtsw. u. Volkswl.", Berlin Bd. VI u. VII. 1903.
Sodoffsky: „Die Wohnungs" oder Mietsteuern verschiedener Länder" in „Jahrb. d. Intern. Ver. f. vergl. Rechtsw. u. Volkswl.", Bd. VIII, Berlin 1905.
Sodoffsky: „Zur Frage der Ertrags- oder Personalbesteuerung. Mit besonderer Beziehung auf die Gebäude-, Immobilien- und Einkommenssteuer sowie auf Rußland", Riga 1906.
Sodoffsky; „Einige Ergänzungen und Aenderungen des Gesetzes über die Staatswohnungssteuer in Rußland" in „Finanzarchiv", XVIII.
Stenographisches Protokoll der Enquete über die Reform der Gebäudesteuer, Nov.—Dez. 1903, Wien 1904.
Vocke: „Über Häusersteuer in b. Rücksicht auf Baiern" in „Zeitschr. f. d. g. Staatsw." Tübingen 1875.
Vocke: „Grundzüge d. Finanzwissenschaft", Leipzig 1894.
Wagner: „Gebäudesteuer" in Schönbergs „Handbuch", Aufl. IV.

10. Beiträge.

Bilinsky: „Die Gemeindebesteuerung und deren Reform", 1878.
Cohn, G.: „Über Straßenbeiträge" (in „Verwaltungsarchiv", 1899, Bd. VII.)
Etienne: „Die Realbesteuerung in der Gemeinde" in „Zeitschr. f. d. g. Staatsw." 1897.
Gemeindezeitung, Deutsche, 1893.
Gneist: „Die preußische Finanzreform durch Regulierung der Gemeindesteuern", 1881.
Haensel: „Neue Art kommunaler Auflagen". „Die Besteuerung des unverdienten Wertzuwachses bei städtischen Meliorationen in England, Amerika, Deutschland und andern Staaten", St. Petersburg 1902 (russisch).
Heyser: „Die Naturalleistungen des städtischen Grundbesitzes in historischer Entwickelung, insbesondere unter den Einfluße der modernen Geldwirtschaft" in Finanzarchiv", 1908.
„Jahrbuch der Bodenreform", Berlin 1905.
Keller: „Die Besteuerung der Gebäude und Baustellen", Berlin 1907.
Das Kommunalabgabengesetz v. 14. Juli 1803, T. II, 2. Titel.
„Mitteilungen des Preußischen Landes-Verbandes städtischer Haus- und Grundbesitzer-Vereine", Köln 1903.
Neefe: „Statist. Jahrb. deutscher Städte", Breslau.
v. Neumann, F. J.: „Progressive Einkommensteuer im Staats- und Gemeindehaushalt", Leipzig 1874.
v. Neumann: „Die Steuer nach der Steuerfähigkeit. Ein Beitrag zur Kritik und Geschichte der Lehren von der Steuerung", I und II in Conrad-Hildebrand's: „Jahrbuch f. Nationaloekonomie und Statistik", Jena 1880 und 1881.
v. Reitzenstein; „Kommunales Finanzwesen" in Schönbergs „Handbuch" III., 3 Aufl.
v. Reitzenstein; „Gebühren in v. Stengels „Wörterbuch des deutschen Verwaltungsrechts", Freiburg 1889.

Schwarz, O. u. W.: „Das Kommunalabgabengesetz v. 14. Juli 1893", Achen 1894.
Sodoffsky: „Zur Darlegung und Lösung der Wohnungsfrage" im „Jahrbuch d. Intern. Vereinig. f. vergl. Rechtsw.", u. Volksw. Berlin 1903.
„Statist. Jahrbuch f. d. Stadt Berlin", Berlin 28 u. 29 Jahrg.
Stenographisches Protokoll etc., Wien 1904.
Stengel: „Wörterbuch des deutschen Verwaltungsrechts", 1889.
Wagner: „Finanzwissenschaft", II, 1880.

11. Klassifikation der Immobilien- und Gebäudesteuern.

v. Heckel: „Wörterbuch der Volkswirtschaft", 1898.
v. Heckel: „Lehrbuch der Finanzwissenschaft", Leipzig 1907.
Keller: „Die Besteuerung der Gebäude und Baustellen", Berlin 1907.
Schäffle: „Hand-, und Lehrbuch d. Staatsw. Die Steuern".- Besonderer Teil. 1897.
Sodoffsky: „Ein Beitrag zur Häuser- und Realitätenbesteuerung" in „Jahrb. d. Intern. Vereinig. f. vergl. Rechtsw. und Volksw." Berlin 1900.
v. Stein: „Lehrbuch der Finanzw." 1886, III.
Twerdochlebow: „Die Besteuerung der Immobilien im Westen", Odessa, 1906(russ.)
Wagner: „Gebäudesteuer" in Schönbergs „Handbuch", Aufl. IV.

12. Special assessments.

Cohn, G.: Siehe „Beiträge".
Ely: „Taxation in american states and cities", New York.
Hänsel — siehe „Beiträge".
Heyser — siehe „Beiträge".
Rosewater: „Special assessments, a study in municipal finances", New York 1893.

13. Betterment charge.

Bestimmungen des Londoner County Councils, 1895.
Cohn, G. — siehe „Beiträge".
Hallgarten: „Die Besteuerung des unverdienten Wertzuwachses in England", Stuttgart 1899 in „Münchener volkswirtschaftlichen Studien".
Hänsel — siehe „Beiträge".
Heyser — siehe „Beiträge".
Hugo: „Städteverwaltung und Municipal-Sozialismus in England", Stuttgart 1897.
„Deutsche Volksstimme", 1903.
„Stenographisches Protokoll" 2c., Wien 1904.
Keller: „Die Besteuerung der Gebäude und Baustellen", Berlin 1907.

14. Besteuerung fundierten u. unfundierten Einkommens.

v. Neumann (F. J.): „Über Kommunalbesteuerung" in „Verhandlungen des sächsischen Gemeindetages in Meißen" 2c., 1894.

15. Konjunkturengewinn.

Damaschke: „Die Aufgaben der Gemeindepolitik", Jena 1904.
Damaschke: „Die Bodenreform", Jena 1904.
Edgeworth: „The incidence of urban rates" in „The economic Journal" London 1900.

Heyser: „Die Naturalleistungen“ usw. in „Finanz-Archiv“ 1908.
Meyer, A.: „Prinzip der Kommunalsteuern“ in „Preuß. Jahrbücher“, Berlin 1866.
Reiners: „Zur Frage der Besteuerung des Wertzuwachses am städtischen Boden in Österreich“, Würzburg 1905.
„Stenographisches Protoll“ 2c., Wien 1904.
Thissen: „Soziale Tätigkeit der Gemeinden“, 1904, Gladbach 1906.
Wagner: „Allgemeine oder theoretische Volkswirtschaftslehre“, T. I, Grundlegung 1879.
Wagner: „Die finanzielle Mitbeteiligung der Gemeinden an kulturellen Staatseinrichtungen und die Entwickelung der Gemeindeeinnahmen. Mit besonderem Bezug auf preußische Verhältnisse“, Jena 1904.

16. Besteuerung des Konjunkturengewinns.

Adickes: „Über die weitere Entwickelung des Gemeindesteuerwesens“ etc. in „Ztschr. f. d. g. Staatsw.“, 1891.
Adickes: „Besitzwechselabgabe und Wertzuwachssteuer in „Deutsche Juristenzeitung“, No. 5, v. 1. III. 1906.
Baumeister u. Jäger: „Die Zuwachssteuer (H. XVIII d. „Soz. Ztschr.“).
Bericht über die International. Wohnungskongreß, Düsseldorf 15.—19. Juni 1902, Berlin 1902.
Bold: „Wertzuwachssteuer“, Dortmund 1907.
Bredt: „Der Wertzuwachs an Grundstücken und seine Besteuerung in Preußen“, Berlin 1907.
Brunhuber: „Die Wertzuwachssteuer“, Jena 1905.
Damaschke: „Die Aufgaben der Gemeindepolitik“, Jena 1904.
Damaschke: „Die Bodenreform“, Jena 1904.
Diefke: „Die Wertzuwachssteuer“, Berlin 1908.
Eberstadt: „Entwurf einer Bauplatzsteuer“ in „Preuß. Jahrbücher“, Bd. 74, 1893.
Eberstadt: „Die Spekulation im neuzeitl. Städtebau“, Jena 1904.
Eheberg: „Grundriß der Finanzwissenschaft“, 1891.
Epstein: „Die Verteidigung der Zuwachssteuern“ („Soziale Zeitfragen“, 1907, No. 33/34) Berlin.
Eversen: „Belastung und unverdiende waardevermerding („Fragen des tyds“), 1907.
Emanuel: „Die Wertzuwachssteuern“, Köln 1905.
Finanzarchiv, Stuttgart u. Berlin.
Freudenberg: „Die Wertzuwachssteuer in Baden“, Karlsruhe 1908.
Goldschmidt: „Die Besteuerung des Konjunkturengewinnes“ in „Annalen des Deutschen Reiches“, 1907, No. 5.
Gutachtliche Äußerungen, Bremen 1877 (Bockelmann Geffken Held und Nasse).
Hallgarten: „Die kommunale Besteuerung des unverdienten Wertzuwachses in England“ (Münch. volksw. Studien XXXII. Stuttgart 1899.
„Hamburger Wertzuwachssteuergesetz. Vom 12. Okt. 1908“ in „Finanzarchiv“ 1909.
Heyser: „Die Naturalleistungen“ etc. in „Finanz-Archiv“, 1908.
Hottenroth: „Über städtliche Wertzuwachssteuerordnungen“ in „Archiv. f. Städtekunde“, 1 8., 1906.
Jäger: „Die Wohnungsfrage“, 2 Bd., Berlin 1903.
Jahrbuch der Bodenreform, I, 1 u. 2.

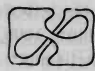
Jahrbuch der Wohnungsreform im Jahre 1903. IV.
Köppe: „Die Zuwachssteuer“ in „Jahrbuch der Bodenreform“, II. Jahrg. 1. H., Jena 1906.
Köppe; „Ist die Wertzuwachssteuer überwälzbar?“ in „Finanzarchiv“ Jahrg. XIII. 1. B.
Köppe: „Über die zeitliche Begrenzung des steuerpflichtigen Wertzuwachses an Grund und Boden“ in „Jahrbuch d. Bodenreform“ II Jahrg. 3 Heft, Jena 1906.
Kumpmann: „Die Wertzuwachssteuer“ in „Ztschr. f. d. g. Staats“, Ergänzungsh. XXIV, Tübingen 1907.
Kumpmann: „Die Wertzuwachssteuer“, Tübingen 1907.
Macntel: „Die Umsatzsteuer und Wertzuwachssteuerordnung der Stadt Wiesbaden“, Wiesbaden 1908.
v. Mangoldt: „Die städtische Bodenfrage“, Göttingen 1904,
Maurus: „Die moderne Besteuerung und die Besteuerungsreform“, Heidelberg 1870.
Merlo: „Neue Steuern für den Haus- und Grundbesitz, insbesondere die Wertzuwachssteuer“, Köln a. Rh. 1905.
v. Neumann (F. J.): „Über Kommunalbesteuerung“ in „Verhandlungen des sächsischen Gemeindetages in Meißen“, 1894.
Ordnung für die Erhebung einer Umsatz- und Wertzuwachssteuer beim Erwerb von Grundstücken im Gebiete der Stadt Köln“, Köln.
Pabst: „Gewinnsteuer (Konjunkturengewinnsteuer) oder Grundsteuer nach dem gemeinen Wert“ in „Preuß. Verwaltungsblatt“, Jahrgang XXVI.
Pabst: „Die Idee einer Besteuerung der Konjunkturengewinne“ in „Deutsche Gemeindezeitungen“, 1903, No. 41.
Pabst: „Zur Beseitigung der kommunalen Grund- und Gebäudebesteuerung“ in „Zschr. f. d. g. Staatsw.“, 1900.
Pabst: „Die Besteuerung des unverdienten Wertzuwachses von Grund und Boden (Konjunkturengewinnsteuer)“ in „Jahrb. f. Nationaloek. u. Statistik.“, 1903, H. 3.
Pabst: „Abänderungsvorschläge zu der Wertzuwachssteuerordnung des Berliner Magistrats“ in „Das Grundeigentum“, 1906, No. 25.
v. Pfeiffer: „Die Staatseinnahmen“, Stuttgart 1866.
Pohlmann: „Zur Kritik der Wert- und Zuwachssteuer“ in „Jahrb. d. Bodenreform“, II. Jahrg. 3 H., Jena 1906.
Reiners: „Zur Frage der Besteuerung des Wertzuwachses am städt. Boden in Österreich“, Würzburg 1905.
Riemann: „Die Wertzuwachs- und Umsatzsteuer in Breslau“, Breslau 1907.
Rosewater: „Special assessments“, New-York 1893.
Rouffie: „La taxation des plus-values immobilières“ in „Revue économique internationale“, Paris 1907 (No. 1).
Schanin: „Steuern auf unbenutzte Grundstücke in den Städten Deutschlands“ in „Ruß. Oek. Rundschau“, St. Petersburg 1904, H. 9 (russisch).
Schmidt: Gegen die Wertzuwachssteuer in Halle a. S., Halle 1907.
v. Schrenck: „Zur Frage der kommunalen Wertzuwachssteuer mit besonderer Beziehung auf Riga“, Riga 1907.
Sodoffsky: Besprechung des obigen Werkes, in „Finanzarchiv“ 1908.
Sodoffsky: „Das staatliche Branntweinmonopol in Rußland“ in Finanzarchiv 1908.
„Soziale Praxis“ 1895 No. 50; 1906 No. No. 12 u. 13; 1907 No. 23.
Stenographisches Protokoll etc. Wien 1904.

Wagner: „Die finanzielle Mitbeteiligung der Gemeinden an kulturellen Staatseinrichtungen und die Entwickelung der Gemeindeeinnahmen. Mit besonderem Bezug auf preußische Verhältnisse", Jena 1904.
Wagner: „Die Kommunalsteuerfrage", 1878.
Wagner: „Lehr- und Handbuch der polit. Oekonomie", 4 Hauptabtheilung, Finanzwissenschaft, 2 Teil, 2 Aufl., Leipzig 1890.
Wagner: „Zur Rechtfertigung der Zuwachssteuer" in „Jahrb. d. Bodenreform", II J. 2 Heft, Jena 1906.
Weber: „Über Bodenrente und Bodenspekulation in der modernen Stadt", Leipzig 1904.
Weber: „Über städtische Bodenreform" — eine Replik in „Jahrb. d. Bodenreform", 1. Jahrg., 2 Heft, Jena 1905.
Weitpert: „Die Steuer vom Immobilienbesitzwechsel etc.", Gießen 1909.
Wertzuwachssteuer in Hessen-Darmstadt, G. v. 14. Dez. 1907.
Wesselsky: „Die Beteiligung der Städte am Bodenwertzuwachs" (H. XXIII d. „Soz. Zeitfr." 1905).
„Westnik Finansow" (Finanzbote) St. Petersburg, 1904 (russisch).
Yvonne: „Werden wir in Elsaß Lotharingen eine Wertzuwachssteuer einführen", Metz, 1907.

17. Bauplatzsteuer.

Aufhebung der Bauplatzsteuer in Paderborn", „Deutsche Gemeinde Zeitung" 1895.
Bericht über den VI. Intern. Wohnungskongreß, Düsseldorf 15.—19. Juni 1902, Berlin 1902.
Cohn, L.: „Die Wohnungsfrage und die Sozialdemokratie", München 1900.
„Finanzarchiv", Stuttgart.
Gayl: „Städtische Finanzpolitik", in „Verwaltungsarchiv", 1904, Bd. 13, H. 1/2.
Grundsteuer in Dresden, „Die neue *rc.* in „Finanzarchiv", 1904, II.
Eberhardt; „Entwurf einer Bauplatzsteuer", „Preußische Jahrbücher", Bd. 74, 1893.
Jahrbuch der Bodenreform, I und III.
Jastrow: „Die Bauplatzsteuer", in „Blätter für soziale Praxis", Berlin, 1894, № 84.
Keller: „Die Besteuerung der Gebäude und Baustellen", Berlin 1907.
Kommunalabgabengesetz vom 14. Juli 1893.
Schanz: „Die Baustellungsvorlage in Dresden und ihr Schicksal" in „Finanzarchiv" 1896.
Schaeffle: „Die Steuern". Besonderer Teil in Frankenstein's „Lehr- und Handbuch der Staatswissenschaften", 1897.
Schanin: „Steuern auf unbenutzte Grundstücke in den Städten Deutschlands" in „Ökom. Rundschau", St. Petersburg, 1904, H. 2 (russisch).
Schwarz: „Das Kommunalabgabengesetz v. 14. Juli 1893 und das Gesetz wegen Aufhebung direkter Staatssteuern v. 14. Juli 1893 usw.", Aachen 1894.
Sodoffsky: „Zur Darlegnng und Lösung der Wohnungsfrage" in „Jahrb. d. Intern. Ver. f. vergl. Rechts- u. Volksw.", Bd. VI, Berlin.
Sodoffsky: „Aus der Gypsproduktion Livlands", Riga 1891.
Sodoffsky: „Uber das Gypsgeschäft" in „St. Petersburger Zeitung", St. Petersburg 1903, № 91.
Sodoffsky: „Der Gyps in Rußland", Nikolaew 1904 (russisch).
Stenographisches Protokoll *rc.*, Wien 1904.

Swjätlowsky: „Die Wohnungsfrage vom ökonomischen Standpunkte", St. Petersburg 1902 und 1904 (russisch).
Pistorius: „Die württembergische Steuerreform" in „Finanzarchiv", 1904.
Terni: „L'imposta sulle aree fabbricabili (Die Bauplatzsteuer) in L'Economista", 1907.
Wagner: „Die finanzielle Mitbeteiligung der Gemeinden an kulturellen Staatseinrichtungen und die Entwickelung der Gemeindeeinnahmen. Mit besonderem Bezug auf preußische Verhältnisse", Jena 1904.
Würltembergisches Gesetz, betr. die Besteuerungsrechte der Gemeinden und Amtskörperschaften vom 7. August 1903. (Rgsbl. № 26). — „Finanzarchiv" 1904. Artikel 13.



Anmerkungen.

1) Nachdem diese Arbeit schon fertiggestellt war, erschienen u. a. die österreichische Enquete (v. 1903) sowie die Werke von Twerdochlebow, Keller ꝛc., die ich noch, soweit es mir möglich war, benutzt habe (cf. über die beiden letzteren interessanten und anregenden Arbeiten auch: Sodoffsky in „Finanzarchiv“, 1908, S. 454 f.).

2) Sombart: „Der moderne Kapitalismus“, Band II, Leipzig 1902, S. 191.

3) Nach Pöhlmann: „Die Übervölkerung der antiken Großstädte“, 1884, S. 3 und 4, enthielten diese von kolossalen Enceinten umschlossenen Territorien Äcker und Weiden, um die Bevölkerung im Falle einer Einschließung ernähren zu können.

4) Die älteren indischen Städte werden als eine Gruppe von Dörfern dargestellt, die „in der Stadt“ bloß gemeinsame Weideplätze besaßen. Hunter: „The Indian Empire“, 1886, S. 46.

5) Auch die ummauerten Städte Mittelasiens enthalten größere Areale als erforderlich erscheint. Man rechnet bei diesen Anlagen mit der Notwendigkeit der selbständigen inneren Erhaltung bei Belagerungen. Ratzel: „Anthropogeographie“ II, 1891, S. 4, 47.

6) „Die geographische Lage der großen Städte“ in „Die Großstadt“, Dresden 1903, S. 49.

7) Cf. Ratzel: „Die geographische Lage der großen Städte“ in „Die Großstadt“, Dresden 1903, S. 39. Wo es solche gab, hinderten sie in der Regel die Ausdehnung der Stadt und forderten eine gedrängte Bebauung.

8) Am a. O., II, S. 222.

9) Dagegen ist aber von Bücher ausgeführt worden, daß in 33 großen deutschen Städten nur 1/4 der Bevölkerung zu den unproduktiven Klassen gehört. Cf. Twerdochlebow: „Die Besteuerung“ ꝛc. 1906, S. 22 (russisch).

10) Hansen: „Die drei Bevölkerungsstufen. Ein Versuch die Ursachen für das Blühen und Altern der Völker nachzuweisen“, München 1889.

11) „Die natürliche Auslese beim Menschen“ ꝛc., Jena 1893; „Und sie verzehren sie doch“ in „Das Land“ 1895, S. 262 f.

12) „Der Zug nach der Stadt. Statist. Studien über Vorgänge der Bevölkerungsbewegung im deutschen Reiche“, Stuttgart 1897.

13) Cf. auch Allendorf: „Der Zuzug in die Städte“ ꝛc., Jena 1901.

14) Allendorf a. a. O., S. 80. Es sei hierbei auch darauf hingewiesen, daß die hygienischen Verhältnisse gegenwärtig, gegen früher, durch Kanalisation, gesundes Trinkwasser, bessere Vereinigung ꝛc. günstigere geworden sind.

15) Allendorf a. a. O., Jena 1904, S. 38 und 39.

16) Im älteren Städtebau bildet die Innenstadt den besten und gesuchtesten Wohnbezirk. In den äußeren Bezirken und Vorstädten wurden die Immobilien weniger solid hergestellt und schlechter im Stande gehalten, sodaß sie im ganzen für minderwertig galten. Bis in die sechziger Jahre des XIX. Jahrhunderts ändert sich in dieser Be-

wertung von Innenstadt und Außenbezirk im Wesentlichen nichts, gegenwärtig bildet aber die Stadtmitte in jeder Großstadt keinen bevorzugten Wohnbezirk mehr, dagegen sind äußere Bezirke und Vorstädte zu Wohnzwecken sehr in Aufnahme gekommen.

Wohnstätte und Arbeitsstätte sind in den Großstädten heute regelmäßig getrennt. Der Bedarf an Kleinwohnungen und kleinen Mittelwohnungen ist auf mindestens 85% sämtlicher städtischer Wohnungen zu veranschlagen. Die Stadt der Gegenwart geht regelmäßig über die kommunalpolitischen Grenzen hinaus und erstreckt sich auf fremde Verwaltungsgebiete. (Eberstadt: „Stadterweiterung“ im „Wörterbuch der Volkswirtschaft“, Jena 1907, S. 965).

17) Cf. auch Sodoffsky: „Zur Darlegung und Lösung der Wohnungsfrage“ in „Jahrbuch der Internationalen Vereinigung für vergl. Rechtsw. und Volkswl.“, Berlin VI. und VII. Bd., S. 370 f.

18) A. a. O., S. 242/243.

19) Sombart: „Der moderne Kapitalismus“, Bd. II, Leipzig 1902, S. 176 f.

20) Levasseur: „La population française“, II, S. 355.

21) Cf. auch „Commissions des conscriptions administrat.“, 1857 (Bibliogr. Admin.).

22) Wächter: „Die sächsischen Städte im XIX. Jahrhundert“ („Zeitschr. d. K. sächs. Stat. Bureaus“, B. 47, S. 179).

23) Dorn: „Volksw. Wochenschrift“ 1903, № 1036—7. „Wien im XIX. Jahrhundert“.

24) Sombart a. a. O., S. 177 f.

25) v. Schrenck: „Zur Frage der kommunalen Wertzuwachssteuer“ usw., Riga 1907, S. 3.

26) v. Mayr: „Statistik“, 1897.

27) Levasseur: „La population française“, 3 Vol. 1889—92. Die Ziffern pro 1896 sind von Sombart berechnet, cf. a. a. O., S. 181.

28) A. F. Weber: „The growth of the Cities in the XIX. century, 1889, S. 47.

29) Beloch: „Die Entwickelung der Großstädte in Europa VIII. Congres internat. d'Hygiène et de demographie tenu à Budapest le 1 ou 9 sept. 1894. Comptes rendus et memoires, 1896. T. VII, S. 61. Die Ziffer 1900 ist von Sombart — cf. a. a. O., S. 183 — berechnet (nach Meuriot — 30/31).

30) Mayr: „Statistik“, 1897.

31) Vom 1. Oktober 1820 bis zum 30. Juni 1906 (d. i. seit dem in den Vereinigten Staaten eine Einwanderungsstatistik besteht) sind 24,032,718 Einwanderer in den dortigen Häfen gelandet; rund mehr als ein Viertel innerhalb der letzten 10 Jahre und von denselben fast 65% Süd- oder Südost-Europäer. (Cf. Stangeland: „Die jüngste Einwanderung in die Vereinigten Staaten von Nordamerika“ in „Blätter für vergl. Rechtsw. u. Volkswl.“, Berlin 1907, № 1, S. 11). Die Einwandererzahl aus allen Ländern betrug 1905/6 2,127,234 (ibid. S. 10). Über ein Drittel dieser Einwanderer erklärten den Staat New-York für ihren Bestimmungsort, die Übrigen schlugen meist die Richtung nach Pensylvanien, Massachusetts, Illinois und New-Jersey ein. Der bei weitem größte Teil beabsichtigte sich in den großen Städten, wie New-York, Chicago, Philadelphia und Boston niederzulassen (ibid. S. 13).

32) Cf. Weber: „The growth“ etc., S. 1.

33) Cf. „Die Städte Rußlands im Jahre 1904“, St. Petersburg 1906. (Ausgabe d. Zentralstatist. Komitees d. M. d. J. — russ.);

34) Cf. Rosowitsch: „Die Stadt" in Wolkows und Philippows: „Wörterbuch der Rechts- und Staatswissenschaften", II. Bd., Lief. VII, S. 312 (russ.).

35) „Die Städte Rußlands im Jahre 1904", St. Petersburg 1906, S. 0439 (russ.). Ausg. des Zentralstatistischen Komitees d. M. d. J.

Semenow: „Geographisch-statistisches Wört:rbuch des russ. Reiches", St. Petersburg 1873, S. 449/450 (russ.);

Die Zahlen für Moskau (und St. Petersburg ca. 1807 u. 1817) sind der „St. Petersburger Zeitung" 1908, № 117 entnommen;

Die für 1866 gebotenen Daten sind stets dem „Allgem. Kalender" pro 1867, St. Petersburg 1866 (S. 85 f.) entlehnt, die Ziffern pro 1882, 1890 und 1900 stets dem „Allgem. Kalender" pro 1883 (S. 203 f.), 1891 (S. 243 f.) und 1901 (S. 210 f.), St. Petersburg (russ.);

Die Zahlen pro 1904 sind den „Städten Rußlands im Jahre 1904", St. Petersburg 1906 entlehnt, betreffs Libaus dem „Allgem. Kalender" pro 1905, St. Petersburg (russisch).

36) Alle diese Ziffern sind dem Kalender pro 1867, 1883, 1891 und 1907 entnommen.

37) Twerdochlebow: „Die Besteuerung d. städt. Immobilien im Westen", Odessa 1906, S. 1 f. (russ.).

38) Bei der speziellen Behandlung der Frage der Besteuerung der Immobilien und Gebäude wird ausführlich auf die Feststellung des Reinertrages derselben eingegangen werden, da eine richtige Normierung desselben für eine gerechte Belastung dieser Steuerobjekte von hoher Bedeutung ist.

39) Bei einem Teil der Immobiliensteuerinstruktionen der baltischen Städte, vermißte ich zum Teil die obige Scheidung.

40) Wagner, S. 110 f.

41) Philippovich: „Grundriß der pol. Ökonomie", Bd. 1, 1897, S. 7.

42) Hermann: „Staatswissenschaftliche Untersuchen", München 1832, S. 317 u. 318.

43) Neumann in „Schönbergs Handbuch" I., 3 Aufl. S. 169, cf. auch Schäffle: „Das gesellschaftliche System" 2c., Tübingen 1867, § 121 und 98 b. u. c.

44) Bocke: „Die Grundzüge der Finanzwissenschaft" in Frankensteins „Lehr- und Handbuch der Staatswissenschaften", 1894, S. 234.

45) Schäffle: „Die Steuern, Allgemeiner Teil" in Frankensteins „Hand- und Lehrbuch der Staatswissenschaften", 1895, S. 156/157.

46) Fuisting: „Die Grundzüge der Steuerlehre", Berlin 1902, S. 133 f.; cf. auch S. 136 f.

47) Reallasten wie Altenteile z. B. in Bezug auf die Benutzung von Häusern, einzelnen Zimmern oder dergl. dürften in den Städten und Stadtgebieten und daher wohl auch bei städtischen Immobiliensteuern außerordentlich selten vorkommen, während sie in bäuerlichen Kreisen vielfach verbreitet sind. Cf. auch Miaskowsky: „Altenteile und Altenteilsverträge" in Conrads „Handw. d. Staatsw.", I. 1898, S. 268.

48) Conrads „Handw. d. Staatsw.", Bd. III, Aufl. II, 1900, S. 352.

49) z. B. bei der früheren staatlichen Gebäudesteuer Preußens, bei der bayrischen Haussteuer und Grundsteuer.

50) Bei vielen Gebäudesteuern (wenigstens annähernd). Fast alle Grundsteuern sind partielle Reinertragssteuern.

51) Teilweise bei der bayrischen Gewerbesteuer.

52) Liefmann: „Ertrag und Einkommen auf der Grundlage einer rein subjektiven Wertlehre", Jena 1907, S. 3 f. cf. über diese Arbeit auch Diehl in Conrads „J. f. N. u. St.", 1908, S. 490 f., der die Hauptidee derselben aber ablehnt.

53) Cf. Conrads „J. f. N. u. St.", Jena 1908, S. 404.

54) u. 55) Die Merkantilisten verstanden unter Einkommen entweder öffentliches d. h. Staatseinkommen oder gar das scheinbare Plus der Handelsbilanz. Die Physiokraten, denen der Verdienst gebührt, den Wert der landwirtschaftlichen Erzeugnisse in Produktionskosten und Reinertrag geschieden zu haben, begingen den Irrtum, einen solchen Reinertrag (produit net), d. h. einen Wertüberschuß der Erzeugnisse über die Kosten der Erzeugung nur bei der landwirtschaftlichen Produktion anzunehmen und diesen Überschuß als das alleinige reine Volkseinkommen aufzufassen, durch welchen allein der Wachstum des Reichtums, der Bevölkerung sowie der Fortschritt von Bildung und Kultur vor sich gehe.

56) „Grundsätze", Leipzig 1877, S. 315.

57) „Untersuchungen über die Natur" usw., Wien 1814, Bd. II. S. 20 f. (im russ. Exemplar dieser Arbeit ist das Citat leider nicht richtig).

58) Hermann: „Staatswirtschaftliche Untersuchungen", München 1832, S. 299 (im russ. Text folgt leider ein falsches Citat).

59) Schmoller: „Die Lehre vom Einkommen" in „Zeitschrift f. d. g. Staatswissenschaft", Tübingen 1863, S. 2.

60) A. Smith: „Untersuchungen" etc., Buch II, Kap. 3.

61) Roscher: „System" etc. I., 6 Aufl., § 59 f. Mangoldt: „Grundris der Volkswirtschaftslehre", Stuttgart 1863, S. 17. Wagner: „Allgem. oder theoret. Volkswirtschaftslehre", Grundlegung, 1879, I., S. 117.

62) Rau „Lehrbuch" etc. 1868 Bd. I., § 70, S, 110.

63) Roscher, „System etc. Bd. I., § 144, S. 292 (6 Aufl.).

64) v. Stein: „Lehrbuch der Volkswirtschaft", S. 108.

65) v. Mangoldt: „Grundris der Volkswirtschaftslehre" § 89, S. 123.

66) Lotz: „Handbuch der Staatswirtschaftslehre", Erlangen 1837/38. Bd. I., S. 57.

67) Cf. auch v. Neumann „Einkommen" in Schönbergs „Handbuch" I, 3. Auflage, S. 171.

68) Wagner: „Allgem. oder theoret. Volkswirtschaftslehre" etc. 1879, S. 115.

69) Neumann in „Schönbergs Handbuch" I., S. 170. Cf. auch Schmitt: „System. krit. Darst." 2c. Würzburg 1900, S. 7 u. 8.

70) Darunter sind Sachen und Rechte im e. S. zu verstehen, soweit sie geeignet resp. ihrer Natur nach dazu bestimmt erscheinen, dem Selbstinteresse Jemandes zu dienen. — Cf. Neumann ibid., S. 137.

71) Citiert nach R. Meyer: „Einkommen" in Conrads „Handw, d. Staatsw.", Jena 1900, Aufl. II, S. 348.

72) Schanz: „Der Einkommensbegriff und die Einkommenssteuergesetze" im Finanzarchiv, 1896, I., S. 1 f.

73) Schmitt o. c. S. 8. Bei der württembergischen Steuerreform — cf. den Artikel v. Pistorius im „Finanzarchiv", 1904, I., S. 69 — hatte der Schanzsche Satz „Einkommen ist Zugang von Reinvermögen in einer Wirtschaft während einer gegebenen Periode" Aussicht in der Hauptsache gesetzgeberisch durchgeführt zu werden, wurde aber doch nicht angenommen. Man ist dort wohl mehr politisch praktischen als wissenschaftlichen Erwägungen gefolgt (Pistorius o. c., S. 68).

74) Fuisting: „Die Lehre" 2c. Berlin 1902, S. 110/111 u. 133.

75) Schmitt: o. c. 1900, S. 3.

76) Auch das württembergische Gesetz, betr. die Einkommensteuer vom 8. August 1903 (Rgibl. No. 23, S. 261) — „Finanzarchiv" 1904,

S. 117 sucht (etwa wie das preußische) den Einkommensbegriff nicht durch eine Definition, sondern durch Aufzählung der einzelnen Einkommensteile festzustellen (Art. 6).

77) Vergleiche auch Schanz o. c. 1896 S. f. Cf. ferner „Finanzarchiv“ 1898, S. 515 f. u. S. 530 f. Gärtner: „Uber den Einkommensbegriff“, sowie Entgegnung von G. Schanz.

78) —

79 u. 80) Cf. „Stenogr. Prot d. Enquête“ etc., Nov.-Dez. 1903, Wien 1904, — „Statistik der Gebäudesteuer für die Jahre 1890 und 1900“: „Vergleich der steuerpflichtigen Bruttomietzinse in den Jahren 1890 und 1900. Wien“, 1903; — „Zahl der Häuser, Summe der Mietzinse; Höhe der Zuschläge zur Hauszinssteuer“ usw., Wien 1903 und „Realsteuerstatistik für die Jahre 1901 und 1902“. — Cf. „Statist. f. d. Gebäudesteuer“ ꝛc., S. 79.

81) „Stenogr. Prot. d. Enquête“ etc. Nov.-Dez. 1903,“ Wien 1904, S. 729 f.

82) „Renseign. stat. Com. extraparlamentaire“ 1894. Cit. nach Twerdochlebow: „Die Besteuerung“ etc. 1906, S. 25 (russ.).

83) Über die Rolle, welche die Gebäudeerträge im Einkommen der Völker spielen, vergl. Sodoffsky: „Die Bedeutung der Gebäudewerte im Vermögen und der Gebäudeerträge im Einkommen der Völker“ in Chodskys: „Die Volkswirtschaft“, St. Petersburg 1900 (russisch).

84) Citiert nach Twerdochlebow: „Die Besteuerung“ etc., Bd. I., Odessa 1906, S. 3 (russ.).

85) Von mir berechnet.

86) Citiert nach Twerdochlebow o. c., S. 3.

87) Von mir berechnet.

88) „Annunaire statistique“, Paris 1905, S. 120.

89) Von mir berechnet, nach Daten des „Allm. de Gotha“, 1875, S. 656 u. 1907, S. 865.

90) Von mir berechnet.

91) Von mir berechnet.

92) Nach Angaben des russ. Finanzministeriums. Der Prozentsatz ist von mir berechnet.

93 u. 94) Nach schrift. Angaben u. meinen Berechnungen.

95 u. 85) Citiert nach Twerdochlebow o. c. 1906, S. 3.

83) Nach schrift. Angaben.

85) Von mir berechnet.

87) Die Wertlehre steht übrigens in sehr naher Beziehung zur Finanzwissenschaft. Die Abgaben aller Art sind „Kollektivwertungen, die durch das generelle Wesen der Werterscheinung ihre volle Erklärung finden ... Ein Robinson und ein 100 Millionenreich befolgen bei ihren wirtschaftlichen Handlungen ein und dasselbe Gesetz: das des Wertes“ (Sax: „Grundlegung der theoretischen Volkswirtschaftslehre“, Wien 1887, S. 307 u. 308). Die Steuerlehre ist auch als eine Wertbestimmung in den Verbänden bezeichnet worden. (Cf. Cohn: „System der Nationalökonomie II“ — „Finanzwissenschaft“, 1884, S. 8).

Vrgl. auch Schmoller: „Vorträge über theor. Volkswirtschaftslehre“, Berlin 1894.

88) Nach Conrads: „Grundris zum Studium d. pol. Ökon.“ Bd. I, X. Auflage Jena 1902, S. 12 ist der subjektive Wert, der durch das Urteil des einzelnen Wirtschafters bedingt werde, nicht anderes als privatwirtschaftlicher Wert ... der für die Nationalökonomie aber nur eine untergeordnete Bedeutung habe. Der volkswirtschaftliche Wert ergebe sich erst aus dem Zusammenwirken jener Privatwirtschaften in dem großen Durchschnitte des Marktverkehrs. Die Unterscheidung zwischen privat- und volkswirtschaftlichen Wert sei bedeutender und treffender als diejenigen zwischen subjektivem und objektiven Wert.

89) v. Wieser: „Über den Ursprung und die Hauptgesetze des wirtschaftl. Wertes“, Wien 1884, S. 10.

90) Neumann; „Der Wert“ in Schönbergs „Handbuch“ I, 1890, S. 138 f.

91) Die Juristen unterscheiden: 1) den Affektionswert, 2) den außerordentlichen besonderen Wert und 3) den gemeinen Handels- oder Geldwert, gemeinen Wert.

92) v. Wieser: „Der natürliche Wert“, Wien 1889, S. 68.

93) Dem objektiven Kauf- oder Tauschwert steht der Preis d. h. der Kaufpreis, Lohn, Zins, Mietzins, Frachtzins usw. sehr nahe, beruht aber nicht wie ersterer auf Schätzung, sondern auf Normierung, d. h. Festsetzung eines Teiles (z. B. bei der Vorausbestimmung sogenannter fester Preise) oder aber und zwar in der Regel beider Teile. Der Preis ist aber 1) etwa zu definieren als normierte Tausch- oder Kaufkraft (purchasing power) daneben aber auch 2) dasjenige, was nach solcher Feststellung einzutauschen oder einzukaufen ist, mit andern Worten ein normiertes Entgeltsobjekt.

94) Über das Taxwesen städtischer Grundstücke, deren Reform in Folge der Bankprozesse der letzteren Zeit als notwendig anerkannt worden ist, ist ein Werk von F. W. Hartmann: „Die Bewertung städtischer Grundstücke in Preußen“, Berlin 1907 erschienen, das auch von Wertermittelungen zu Steuerzwecken (Steuertaxen) handelt und Kritiken des Taxverfahrens und Vorschläge zu dessen Ausbildung enthält. Zur Erörterung gelangt fast nur der objektive gemeine Wert. Der subjektive oder individuelle Wert wird nur erwähnt, wo es sich um die Feststellung einer Entschädigung für Zwangsenteignung handelt.

Betreffs der Wertbestimmung von Grundstücken, vergl. z. B. auch „Bericht über den VI. Intern. Wohnungskongreß“, Düsseldorf 15.—19. Juni 1902, Berlin 1902, S. 56 u. 94.

95) Zur Frage welche Rolle, die Gebäudewerte im Vermögen der Völker spielen — cf. Sodoffsky: „Die Bedeutung der Gebäudewerte im Vermögen und der Gebäudeerträge im Einkommen der Völker“ in Chodskys: „Die Volkswirtschaft“ 1900, H. III, St. Petersburg (russisch).

96) Köppe: „Die Zuwachssteuer“ in „Jahrbuch der Bodenreform“ II, 1, 1906, S .2.

97) Köppe: „Die zeitl. Begrenzung des steuerpflichtigen Wertzuwachses“ in „Jahrbuch der Bodenreform“ II, 3, S. 233/234.

98 u. 100) Citiert nach Kumpmann: „Die Wertzuwachssteuer“, Ergänzungsheft XXIV der Zeitschr. f. d. Staatsw.“, Tübingen 1907, S. 7/8 und 4/5.

99) Damaschke; „Aufgaben der Gemeindepolitik“, 5 Aufl. Jena 1904, S. 107 f.

100) Cf. 98

101) Baumeister und Jäger; „Die Zuwachssteuer“ (H. XVIII d. Soz. Streitfr.), S. 2.

102) Wesselsky: „Die Beteiligung der Städte am Bodenzuwachs“ H. XXIII d. „Soz. Streitfr.“ 1905, S. 6/7, 22.

103) v. Mangoldt: „Die städtische Bodenfrage“, Göttingen 1904, S. 6.

103) A. Weber: „Über die Bodenrente“ ꝛc., S. 25 und S. 128/129.

104) A. Weber o. c. S. 130.

105) Nach Angaben von Sachverständigen und der St. Petersb. Ztg.“ St. Petersburg 1908, № 282.

106) Der Wertzuwachs in Arensburg ist ein angeheuerer.

107) „Die Städte Rußlands“, St. Petersburg 1906 S. 0442 (russ.). Im ganzen russischen Reiche kommen in 64 Orten auf eine Wohnung weniger als 5 Einw., in 621 zwischen 5 und 10, in 200 zwischen 10 und 15, in 75 zwischen 15 und 20 und in 109 über 20.

108) „Die Städte Rußlands“, St. Petersburg 1906 S. 0442 russ.).

109) v. Schrenck: „Zur Frage d. kom. Wertzuwachssteuer“ etc., Riga 1907, S. 5 u .6.

110 u. 111) Neumann: „Die Gestaltung der Preise“ in Schönbergs Handbuch 1890, l.. Aufl. IV., S. 241 f., sowie 247 Vrgl. über Neumanns Lehre, die von mir zur Bestimmung der Miet- und Gebäudepreise benutzt wurde, auch Neumann; „Die Ge-

staltung des Preises unter dem Einfluße des Eigennutzes" in „Ztschr. f. d. g. Staatsw." 1890, S. 275 sowie seine: „Wirtschaftl. Grundbegriffe" in Schönbergs Handbuch 1896 I, S. 146 f. Der Ausdruck Vorzugspreis wird hier neben den Ausdruck Monopolpreis gestellt, da sich letzterer vor allen, bloß auf rechtlichen Vorzug bezieht.

112) Neumann in Schönbergs „Handbuch" I., S. 249.

113) Nach schriftlichen Mitteilungen.

114) Neumann in Schönbergs „Handbuch", S. 264.

115) Papst: „Zur Beseitigung der kommunalen Grund- und Gebäudesteuer" in „Zeitschr. f. d. g. Staatsw.", 1900, S. 118.

Pabst („Zur Beseitigung der kommunalen Grund- und Gebäudesteuer" in „Ztschr. f. d. d. g. Staatsw.", 1900, S. 118) führt aus, daß speziell unter deutschen Verhältnissen die Vorstellung von Bodenmangel nur cum grano salis aufzunehmen sei und auch im Grundstücksverkehr im allgemeinen freie Konkurrenz (?) bestehe. Die Entwicklung des Verkehrs ließe heute in den Städten kaum die Bildung faktischer Monopole zu. Gewisse Stadtgegenden wie namentlich das Zentrum würden immer bevorzugt werden. Der Monopolcharakter schwäche sich ab, je mehr man sich der Peripherie nähere. Der Fall, daß sich das ganze, die Stadt umgebende Land in den Händen eines einzigen oder sehr weniger Besitzer befinde, sei tatsächlich noch nicht nachgewiesen. . .

116) Neumann in Schönbergs „Handbuch" I., Aufl. IV., S. 275 f. u. S. 276 f.

Nach Kleinwächter soll es aber („Gebäudesteuer" in „Zukunft" 1905, No. 41 S. 55) unzählige Hauseigentümer geben, die sich mit unterdurchschnittlichen Mieten begnügen doch auch unzählige Mieter, die aus irgend einem bestimmten Grunde (besonderer Vorliebe u. drgl.) gern überdurchschnittliche Mieten zahlen.

117) Auch Gebäude- und Mietpreise, die nach unnormal hohen Kosten normiert werden, werden bei Monopolverhältnissen bezogen werden können, während bei Gebäuden und Wohnungen, die starker Konkurrenz ausgesetzt sind, in solchen Fällen Verluste entstehen würden.

118) —

119) Im allgemeinen muß man jedenfalls sagen, daß die Kosten für die Herstellung von Gebäuden meist, Monopolverhältnisse ausgeschlossen, keine sichere Grundlage für die Berechnung der zu beanspruchenden Mieterträge bilden können. Wenn auch jemand solider oder luxuriöser baut als das in der Nachbarschaft geschieht oder geschehen ist, so hängt er in Bezug auf die von ihm zu erzielenden Mietpreise in der Regel doch in bedeutendem Maße von den Mietpreisen ab, welche ceteris paribus in der Nachbarschaft gezahlt werden.

120) Bei solchen Konjunkturen ist Kauf von Häusern natürlich in der Regel (etwa zur Selbstbenützung) vorteilhafter als bei steigenden Konjunkturen. Cf. Sodoffsky: „Zur Frage der Immobilien- u. Gebäudebesteuerung" etc., St. Petersburg 1901 (russ.), S. 18, Anm.

121) Cf. Conrads „Handwörterbuch", 1891 II., S. 284 f. u. die dort gebotene Literatur; ferner 1900, 2 Bd., Aufl. 2, Art. v. Crüger.

122) Neumann l. c. S. 253 f.

123) „Bericht über d. VI. Intern. Wohnungskongr.", Berlin, 1902, S. 604 f.

124) Wo es Wohnungs oder Mietsteuern giebt, sind solche Studien natürliche relativ am leichtesten durchführbar. — Auch praktisch wäre das Bestehen von Mietpreisstatistiken (vielleicht auf Karten dargestellt) im Interesse der Mieter vielfach erwünscht, besonders in großen, aber auch in mittleren Städten.

125) Cf. auch Skwarzynski: „Die Ermittelung des Hausmietzinses", Wien 1903.

126) Sodoffsky: „Zur Darlegung und Lösung der Wohnungsfrage" in „Jahrb. d. Intern. Vereinig. f. vergl. Rechtsw. u. Volkswl.", Berlin 1903.

127) Cf. auch d. „Bericht über d. VI. Intern. Wohnungskongreß", Berlin 1902, S. 54 f.

Cf. über Mietzinse „Stenogr. Prot. d. Enquête über die Reform der Gebäudesteuer", Wien 1904, die S. 764 angegebenen Stellen. Über Steigerungen und Ermäßigungen der Mietzinse, mögen hier einige Ausführungen folgen.

Vom Experten Harkup in „Stenogr. Protokoll der Enquête über die Reform der Gebäudesteuer", Nov. Dez. 1903, Wien 1904, S. 12, wurde die Frage, welche die gewöhnlichen Anlässe für a) Steigerungen und b) Ermäßigungen des Mietzinses seien, wie folgt beantwortet: Ad. a. 1. Erhöhung der Steuern. 2. Erhöhte Nachfrage oder erhöhte Angebote von wohnungsuchenden Parteien (man könnte vielleicht auch relativ größere Bevölkerungszunahme durch Geburten und Zuzug, als Zunahme der Wohnungsgelegenheiten sagen). 3. Um unverträgliche oder zu prätentiöse Parteien auf gute Art aus dem Hause zu bringen. 4. Über das Maß der bloßen Erhaltung hinausgehende bedeutende Verbesserungen des Hauses oder der Wohnungen. 5. Wenn die Mietzinse hinter jenen der Nachbarhäuser zurückgeblieben sind. 6. Eine allmähliche bedeutende Erhöhung der Preise der Lebensmittel sowie der Verbrauchsartikel. 7. Nach Hauskäufen. Ich möchte noch hinzufügen: 8. Besserung der wirtschaftlichen Verhältnisse und vielleicht auch 9. Bessere anderweitige Verzinsung des Kapitals als des Hausbesitzes. Ad. b. 1. Ermäßigung der Steuern und sonstigen Abgaben. 2. Verminderung der Nachfrage z. B. bei Geschäftsstockung, Revolutionen, Epidemien oder häufigen Leerstehungen. 3. Überproduktion an Miethäusern, welche den Wohnungsbedarf der vorhandenen Bevölkerung übersteigt. 4. Allmählich eintretende Minderwertigkeit der Wohnungen in älteren Häusern. 5. Dauerndes Fallen der Lebensmittelpreise und sonstigen Verbrauchsartikel.

Löwy („Sten. Prot. d. Enquête" etc., Wien 1903, S. 188 f.) führt als Gründe für Mietsteigerungen (in Österreich) an: die Erhöhung des Zinskreuzes (1874), die wirtschaftlichen Verhältnisse (1870—1873), (mit der wirtschaftlichen Depression, die das Jahr 1873 brachte, begann das Sinken der Mietzinse); — größeren Zuwachs der Bevölkerung als den der Zahl der Häuser sowie Auffindung besserer Verzinsungen für Kapitalanlagen als durch Hausbesitz, — und für Ermäßigungen: die Furcht vor Leerstehung (bei Abnahme der Bevölkerung, Verlegung von Fabriken etc.) — übertriebene Bautätigkeit; — allgemeine Geschäftsstockung (z. B. nach 1875); — politische Verhältnisse (Revolution 1847/1848); — Choleraepidemien (in den dreißiger Jahren d. v. Jahrh.).

Als Kuriosa erscheinen Mietzinssteigerungen wie sie in Österreich 1898 stattfanden als das Land die Zuschläge erhöhte. Das Land erhöhte den Zuschlag um 5%, nachdem der Staat um 10% herabgesetzt hatte. Obgleich die Hausherren noch immer einen Nutzen von 5% hatten, beriefen sie sich doch auf die Erhöhung und steigerten (in Wien) die Miete. Einem Arzte wurde die Miete erhöht, weil er sich ein Telephon einleiten ließ und dabei das Dach des Hauses benutzte, wo der Ständer aufgestellt wurde.

Mietsteigerungen haben auch stattgefunden, als die Steuerfreiheit der betr. Gebäude aufhörte; als Wasserleitung eingeführt wurde (die Hausbesitzer ließen sich aber 150% mehr als die Wasserleitung ihnen kostete, zahlen), weil das Haus verkauft werden sollte (man wollte höhere Erträge nachweisen) und darauf (vom neuen Besitzer), weil das Haus einen neuen Besitzer erhalten hatte, schließlich z. B. weil ein Geschäftsinhaber einträgliche Geschäfte machte, nachdem an demselben Platze andere Geschäftsleute zu Grunde gegangen waren (Mietsteigerungen aus diesem Grunde sollen sehr häufig sein).

128) Cf. „Bericht" etc. 1902, S. 602 f.

129) Von Beiträgen im Spezielleren wird auch noch an anderer Stelle die Rede sein.

130) Vorzugsweise kommen Abgaben von Gebäuden in der Form der Steuern vor, doch auch als Beiträge und Preise.

131) Der russ. Ausdruck „Ozenotschnui sbor“ (Schätzungssteuer) für die zu Gunsten der Städte erhobene Immobiliensteuer ist insofern nicht zu empfehlen, als man unter sbor nicht allein eine Steuer sondern auch einen Beitrag ja auch eine Gebühr versteht.

132 u. 133) Neumann in „Handbuch“ I, 3 Aufl. S. 249 f.

134) Ich bin Anhänger obligatorischer staatlicher Feuerversicherung, die schon billiger als die gegenwärtige durch Aktiengesellschaften wäre. Letztere verfahren auch oft sehr ungerecht bei der Entschädigung und drgl. (Cf. Sodoffsky: „Zur Frage der Immobilien- und Gebäudebesteuerung“ 2c, St. Petersburg 1901, S. 20, russ.)

135) „Statist. Jahrbuch der Stadt Berlin“, XXI. Jahrg. 1896, S. 155.

136) Schmoller: „Grundris“ etc., S. 105.

137) „Referat über die Wohnungsnot auf der Eisenacher Versammlung zur Besprechung der sozialen Frage“, 1872 in „Verhandlungen“ 1873, S. 182.

138) Hasse: „Die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Volksklassen“ in Leipzig „Schr. d. V. f. S. P.“, Bd. XXX, S. 302/303.

139) Es berührt z. B. in der Krim höchst unsympatisch, daß Elend, Unglück und Leiden der Mitmenschen aus rücksichtsloser schnöder Gewinnsucht und Habgier in wucherischer Weise ausgenutzt werden. In Jalta wird während der Saison oft 100 Rbl. monatlich und noch viel mehr pro Zimmer gezahlt. (Sodoffsky: „Reisebilder aus der Krim“. St. Petersburg 1901, S. 15). Nach Swätlowsky („Das südliche Ufer der Krim und die Riviera“, St. Petersburg 1902, S. 66 und 114) wurde in Jalta für zwei Zimmer, die zur Seeseite, sonst aber nicht günstig gelegen waren, in der Saison 18 Rbl. pro Tag, für ein Zimmer, das sonst 50 Kop. pro Tag kostete, 6 Rbl. 50 Kop. gezahlt.

In Gursuf sollen die Preise noch höhere sein. Unsere Kurorte bilden vielfach trotz des Komforts, der Annehmlichkeiten und des Schönen, das sie bieten, im Grunde doch einen bitteren Hohn auf Humanität und Sittlichkeit!

140 u. 141) „Die Städte Rußlands“, St. Petersburg (russ.), S. 0448, und 0452. Cf. auch Sodoffsky: „Zur Darlegung“ etc, S. 398 f. — Mietpreise in Deutschland Italien, Rußland etc.

142) In St. Petersburg sind die Bodenpreise, wenigstens stellenweise, gewiß sehr hohe. Anhaltspunkte für die Beurteilung der Bodenpreise in St. Petersburg bieten z. B. die von dem Hauptinstitut für den städtischen Bodenkredit der „St. Petersburger städtischen Kreditgesellschaft“ festgestellten Taxationslisten für Grund und Baumaterialien. An den meisten Straßen ist der Beleihungsbetrag pro Quadratfaden Land bedeutend unter 50 Rbl. normiert (auf 10, 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45 Rbl. pro Quadratfaden). Seltener sind die Beleihungssummen auf 50—100 und noch viel seltener auf 150, 200, 250 oder 300 Rbl. pro Quadratfaden festgesetzt. Die Minima der Normen betragen in St. Petersburg etwa 1, 2, 3 und 5, die Maxima 450 Rbl. (an der Newsky Perspektive) und 1000 Rbl. im „Großen Kaufhof“ (Bolschoi Gostinnui Dwor) pro Quadratfaden. Diese Beleihungsnormen pro Quadratfaden sind im Vergleich zu den bei Verkäufen erzielten Preisen im Durchschnitte um ca. 25—50% zu niedrig (an den Konturen der Stadt bloß um ca. 25%, im Zentrum aber bisweilen um ca. 50—100%). Daß an den besten Stellen der Newsky Perspektive pro Quadratfaden Grund ca. 1000 Rbl. bezahlt worden ist, wurde mir sowohl von der „St. Petersburger Kreditgesellschaft“ als auch von der Hauptagentur der „Moskauer Agrarbank“, welche auch städtischen Boden beleiht, mitgeteilt. (Cf. über die Beleihungsnormen für die Immobilien von St. Petersburg: „Taxationslisten für Grund und Baumaterialien für bei der „St. Petersburger städtischen Kreditgesellschaft“ verpfändete Immobilien“, St. Petersburg 1899 — russisch — S. 3—149). — Nebenbei bemerkt, sind auch die Bodenpreise in der Krim und an den

nördlichen Ufern des schwarzen Meeres sehr hohe. Besonders in letzter Gegend sind sie außerordentlich gestiegen — bei Noworossisk, Gelentschik, Tuapse, Sotschi und Suchum in ca. 6 Jahren von 250—350 Rbl. für 500 Faden am Meere auf ca. 3000 Rbl. und mehr (Litschkow: „Zur Geschichte der Kolonisation des kaukasischen Schwarzmeergebietes“ in „Die Volkswirtschaft“, H. VI, 1902, S. 25). Nach Wjasukow: „Das Gebiet stolzer Schönheit“, St. Petersburg, russisch, wurden in Gelentschik für 1 Dessjätine Land (= 2400 Quadratfaden) 15.000 Rbl. gezahlt. In Gagri, wo man noch vor nicht langer Zeit Land für 10 Rbl. pro Dessjätine gekauft hatte, betrachtete man im Jahre 1902 10 Rbl. pro Quadratfaden für ein Minimum. Zwischen Adler und Gagri verlangte ein Grundbesitzer 720.000 Rbl. pro Dessjätine (2400 Quadratfaden oder fast 109¼ a.) Land. In Sotschi beanspruchte die Stadtverwaltung für einen Streifen des Bazarplatzes, den der Staat für den Eisenbahnbau brauchte, 1000 Rbl. pro Quadratfaden. (Cf. „Die kaukasische Riviera und ihre Kurorte“ in „St. Petersburger Ztg.“ 1902, № 263 u. 267). Unsere Kurorte sind leider vielfach Gebiete fast unglaublicher schädlicher zu bekämpfender wucherischer Bodenspekulationen!

143) Cf. auch D'Avenal: „Histoire économique de la propriéte“ etc. (1894), 478. Keller. „Die Besteuerung“ etc., Berlin 1907, S. 88.

144) Treszer: „Die Grundpreise in der Stadt Bern“, 1894, S. 8., Sombart l. c., S. 241.

145) Cf. z. B. Ricardo: „Grundsätze der Volkswirtschaft“ 1877, S. 40 f.; — Carey: „The Past, the Present and the Future“ 1843; — Roscher: „Grundlagen der National-Ökonom.“ Bd. I, § 149 f.; — v. Mangoldt: „Grundriß der Volksw.“ 1863, § 120 f.; — Schönbergs „Handbuch“, I, 590 f. 3 Aufl. S. 29 f. u. 4 Aufl.; — v. Thünen: „Der isolierte Staat“; — Berens: „Versuch einer kritischen Dogmengeschichte der Grundrente“ 1868; — Hermann; „Staatsw. Untersuchnngen“ 1832 S. 167 f.; — Schütz in „Ztschr. f. d. g. Staatsw.“ 1855, S. 171 f. usw;. — Schmoller: „Grundris“ 2c. II, S. 437 f.

146) Ricardo's: „Grundgesetze“ 2c. (übersetzt v. Baumstark) Leipzig 1877, S. 40. Cf. dagegen auch Kleinwächter: „Lehrb. d. Nationalökon.“ 1902, S. 386.

147) Cf. Kleinwächter o. c. S. 383 f. u. 393.

148) Flatow in „Ztschr. f. d. g. Staatsw.“, Tübingen 1895, S. 211. In der Tat geht Ricardo bei seinem Deduktionen wiederholt von falschen Prämissen oder „unbegreiflichen Kombinationen unmöglicher Annahmen“ aus.

149) Flatow, o. c., 211.

150) Grundris“ 2c., II, S. 443.

151) Cf. Diehl: „David Ricardos Grundgesetze der Volkswirtschaft u. Besteuerung“, II, Leipzig 1905, S. 199 f. Cf. auch „Ztschr. f. d. g. Staatsw.“ 1906, S. 153 f.

152) A. Smith: „Untersuchungen über die Natur 2c.“ Buch I, Kap. XI, S. 261 f.

153) v. Wieser in „Stenogr. Prot. d. Enquête über d. Reform d. Gebäudesteuer“, Nov. — Dez. 1903, Wien 1904, S. 437 f. u. 452 f.; Steinitzer: „Die jüngsten Reformen der verlangten Steuern in Österreich“, Leipzig 1905, S. 66 f.; Meyer: „Soll und kann die Hauszinssteuer zerlegt werden“ in „Ztschr. f. Volksw., Sozialpolitik u. Verwaltung“, B. XIV, S. 29 f.

154) Cf. auch Schäffle: „Das gesellschaftliche System der menschlichen Wirtschaft“, Tübingen 1867, S. 197 u. 198.

Hauptmotive für den Zug nach der Stadt sind die Aussicht auf reichlichen Erwerb, lohnende Arbeit, Anteil an den in den Städten befindlichen Kulturmitteln, geistigen und materiellen Genüssen. Über den in neuerer Zeit sehr bedeutenden Zuzug der Bevölke-

rung vom Lande in die Städte, gibt es gegenwärtig in Deutschland und anderen Ländern eine Reihe interessanter Arbeiten. Cf. z. B. Allendorf: „Der Zuzug in die Städte, seine Gestaltung und Bedeutung für dieselben in der Gegenwart", Jena 1901; A. Ferrin Weber: „The growth of cities in the ninetinth Century", New York 1899; Meuriot: „Des agglomerations urbaines dans l'Europe contemporaine", Paris 1898 usw. In Ergänzung resp. teilweiser Ergänzung des früher Gebotenen (S. 10 f.) mögen hier u. a. auch einige weitere bevölkerungsstatistische Daten folgen.

In den Vereinigten Staaten von Nordamerika enthielten die Städte von mehr als 8 Tausend Einwohnern im Jahre 1850 12.5%, im Jahre 1890 bereits 29,2% und nach der Volkszählung von 1900 einen noch bedeutend höheren Anteil der ganzen Bevölkerung des Landes. In Deutschland lebten im Jahre 1871 — 35,1%, im Jahre 1890 — 46,9% der gesamten Bevölkerung in den Städten. In Österreich wuchs die städtische Bevölkerung von 1843—1890 von 18,9—32,5%, in Frankreich von 1846—1891 von 24,4 auf auf 37,4%. In Italien wuchs die Bevölkerung der größten Städte im Zeitraum 1881—1901 um 12,8% auf 1000, diejenige der Städte von mehr als 100,000 Einwohner um 30%. Cf. auch Nitti: „Die Grundzüge der Finanzwissenschaft", übersetzt aus dem Italienischen von Schreider, Moskau 1904, S. 379 f. (russisch). Eine bedeutende Agglomeration der Bevölkerung in den Städten, bildet in unserer Zeit auch in Rußland eine vielfach zu beobachtende Tatsache. Nach Bevölkerungsziffern, die Semenow („Wörterbuch des russischen Reiches", St. Petersburg 1863—1885 für die sechziger Jahre des russischen Reiches) und andererseits das „Statist. Zentralkomitee" bieten (cf. auch „Allg. russischer Kalender", St. Petersburg 1905 russ.), ergibt sich während der 3—4 Dezennien in den folgenden Städten nachstehende Bevölkerungszunahme: St. Petersburg in den Jahren 1864—1900 um ca. 143%; Moskau 1864—1902 ca. 200%; Odessa 1866—1900 ca. 259%. Riga 1867—1897 ca. 151%; Samara 1869—1897 ca. 166%; Saratow 1867—1900 ca. 54%; Mohilew 1864—1900 ca. 34%; Walk 1863—1897 ca. 307%; Mitau 1863—1897 ca. 54% und Reval 1867—1900 ca. 145%.

Erwerbung festen Grundbesitzes war einst ein Ideal jedes nach möglichster Selbstständigkeit strebenden Menschen, jedoch ist der Besitz von Grund und Boden und insbesondere auch von Gebäuden heutzutage manchmal völlig unlohnend. Nicht selten ziehen es Immobilienbesitzer, besonders, wenn ihre Immobilien sich nicht gut rentieren, vor, ihren Besitz, der früher ein Zeichen von Wohlstand und Tüchtigkeit ansässiger Bürger war, zu veräußern. Besonders städtische Häuser sind Spekulationsobjekte geworden, die rasch von Hand zu Hand überzugehen pflegen.

Der Hausbesitz dürfte im Durchschnitt aber immerhin höhere Prozente abwerfen, als etwa durch die Anlage in sicheren Wertpapieren wie z. B. in städtischen Hypotheken, Staatspapieren u. dergl., d. h. in Papieren, die keine eigentlichen „Spekulationspapiere" im kaufmännischen Sinne sind, erzielt werden kann.

Für Berlin ist im Jahre 1893 allerdings nur eine durchschnittliche Verzinsung von $4\frac{1}{2}$—$4\frac{3}{4}$% berechnet worden, aber wenigstens stellenweise wird sie wohl zwei- dreimal oder noch höher sein. (Wallach: „Berlin in seiner Entwickelung seit 1840 mit besonderer Berücksichtigung der Wohnungs-, Miet-, und Steuerverhältnisse" Berlin 1893, S. 8). Jedoch sind letztere Annahmen, die aus guter Quelle kamen, immerhin mit Vorsicht aufzunehmen.

155) „Handwörterbuch der Staatswissenschaften", Jena 1892 (Grundrente), S. 189. Cf. betr. Einwendungen insbesondere S. 193 f.

156) Pabst: „Ist die Grundrente an der Peripherie der Stadt eine allgemeine Monopolrente", in Conrads „Jahrbüchern" 1907, S. 20; cf. dagegen Jolles: „Die allgemeine Monopolrente vom städtischen Grundbesitz" in „Zeitschr. f. d. g. Staatsw.", 1906, H. 2, S. 366 u. H. 3, S. 433.

157) A. Smith: „Untersuchungen" etc. I, Kap. 6, S. 75.

158) J. S. Mill: „Principles" etc. 1872, Book V, II, § 5.

157) H. George; „Progress and Poverty" 1880.

158) Gossen: „Entwicklung der Gesetze des menschlichen Verkehrs" etc. 1889, S. 250 f. Walras: „Theorie mathematique du prix des terres et de leur rachat par l'État" („Bulletin de la Soc. vaud. des scinces nat." XYII No. 85, S. 189—284).

159) Vergl. auch Flatow: „Kritik der Ricardo-Thünen'schen Grundrentenlehre" in „Ztschr. f. d. g. Staatswissenschaft", Tübingen 1895, S. 192 f.; Rodberthus: „Zur Beleuchtung der sozialen Frage", 1875, Brief 2 u. 3 u. v. Schullern-Schrattenhofen: „Untersuchungen über Begriff und Wesen der Grundrente", 1889, S. 106 f.

160) Cf. Max Wirth in Rentsch: „Handwörterbuch" usw. S. 404., Art. „Grundrente." Dieser Auffassung schließt sich Rentsch an und bemerkt, daß in diesem Sinne der Begriff der Grundrente im Handwörterbuch überall da aufzufassen sei, wo er entweder der Kürze der Darstellung wegen oder um an einem in das praktische Leben übergegangenen Begriff anzuschließen, gebraucht worden ist.

161) Cf. auch Wagner „Direkte Steuern" in Schönbergs „Handbuch" III, 3. Ausg. S. 252, Anm. 116. Rau; „Grundsätze der Finanzwissenschaft", Heidelberg 1851, B. II, S. 76 und Sodoffsky: „Die Besteuerung der Gebände" usw., 1892, S. 1.

162) Cf. v. Phillippovich in „Stenogr. Prot. d. Enquete etc. Wien 1904, S. 645.

163) Cf. A. Smit: „Untersuchungen" usw. III, S. 239.; Ricardo: „Principles" etc. Kap. 14; Hermann: „Staatswirtsch. Untersuchungen" 1832, S. 184; Wagner in Schönbergs „Handbuch" III. 1891, S. 352, Anm.; Roscher: „System der Finanzwissenschaft" 1886, S. 345; Sodoffsky: „Die Besteuerung der Gebäude" etc. 1892, S. 1., Anm.

164) „Stenogr. Protokoll d. Enquete" 2c., Wien 1904, S. 475.

165) „Stenogr. Protokoll d. Enquete" 2c., Wien 1904, S. 456.

166) Ibid, S. 284.

167) Es wäre sehr interessant die Verhältnisse zu kennen, die in verschiedenen Städten zwischen den Werten der Aedifikate und den dazu erforderlichen Baugründen bestehen.

168) Ibid, Wien 1904, S. 350. (Die Nummer 168 ist hinter v. M. hinzuzufügen).

169) Ibid, Wien 1904, S. 481.

170) Ibid, S. 648.

171) „Zeitschr. f. Volksw. Sozialp. u. Verw.", „Soll und kann die Hauszinssteuer in eine Mietsteuer und eine Hausgrundsteuer zerlegt werden"? Bd. 14, Wien u. Leipzig 1905, S. 26 f., S. 40, 70.

172) „Stenogr. Prot." 2c., Wien 1904, S. 58.
173) „ „ „ „ „ „ 42.
174) „ „ „ „ „ „ 332.
175) „ „ „ „ „ „ 204/5.
176) „ „ „ „ „ „ 72.
177) „ „ „ „ „ „ 716.
178) „ „ „ „ „ „ 79/80.
179) „ „ „ „ „ „ 540.
180) „ „ „ „ „ „ 512.
181) „ „ „ „ „ „ 103.

182) „Stenogr. Prot. d. Enquête“ ꝛc., Wien 1904, S. 402.

182) „ „ „ „ „ „ „ „ 332.

183) „ „ „ „ „ „ „ „ 573.

184) „ „ „ „ „ „ „ „ 311.

185) „ „ „ „ „ „ „ „ 581.

186) „ „ „ „ „ „ „ „ 676.

187) „ „ „ „ „ „ „ „ 449.

188) Landolt: „Die Wohnungsenquête in der Stadt Bern v. 17. Febr. — 11. März 1896“, S. 647 f., 67.

189) Twerdochlebow: „Getrennte Einschätzung und Besteuerung von Grund und Gebäuden in Städten“ in Nachrichten der Moskauer Stadtduma“, Moskau 1905, S. 16 f. (russisch).

190) —

191) Cf. Hooper: „Dreizehn Jahre sozialen Fortschrittes in Neuseeland“ in „Archiv für Sozialwissenschaft und Sozialpolitik“. Neue Folge, I, S. 575; „Deutsche Volksstimme“, 1907, № 3, S. 33 f.

192) Keller: „Die Besteuerung der Gebäude“ ꝛc., Berlin 1907, S. 129 f.

193) Keller: „Die Besteuerung der Gebäude und Baustellen, Berlin 1907, S. 130/131.

194) „Stenogr. Prot. d. Enquète“ etc., Wien 1904, S. 606.

195) Schönberg in „Schönbergs Handbuch“ I, 3 Aufl. S. 192 f.

196) „Die Besteuerung der Gebäude und Baustellen“, Berlin, S. 213/214.

197) Der Ausdruck ist irreführend und unzutreffend, denn nicht der Boden sondern das Bodenrecht soll ja reformiert werden. Es sollte besser Bodenrechtsreform oder Bodenbesitzreform und statt Bodenreformer — Bodenrechtsreformer oder Bodenbesitzrechtsreformer heißen.

198) Cf. Über die Frage der Staats- oder Privatbesitzes ländlichen Gründe an Bergwerk- Wald- etc. Boden, auf die wir hier nicht näher eingehen können, vergl. z. B. Wagner: „Grundlegung“, 1879, S. 734. — Für einen rationellen und ertragreichen landwirtschafttichen Betrieb, hält Diehl das Privateigentum an ländlichem Grund und Boden für die sozialpolitisch zweckmäßigste Form des Besitzes. Cf. Diehl: „Bodenbesitzreform“ in Conrad etc. „Handwörterbuch d. Staatsw.“, Bd. II., 1899, S. 960, f.

199) Eine wie große Rolle das Privateigentum in Bezug auf den städtischen bebauten Grundbesitz spielt, darüber können wir uns z. B. in Betreff Deutschlands aus Beobachtungen, welche für 13 Städte angestellt sind, informieren. Der Anteil des Reiches, Staats bezw. des Herrscherhauses, der Provinz bezw. des Bezirkes ist am größten in Dresden mit 3,8%, am geringsten in Leipzig mit 0,9% und Görlitz mit 0,8%. Von den Stadtgemeinden sind am bebauten Grundbesitz am stärkesten beteiligt Görlitz mit 3% und am geringsten Braunschweig mit 0,6%, dagegen befinden sich im Privatbesitz zwischen 88 und 96% aller bebauter Grundstücke. Neefe: „Statistisches Jahrbuch deutscher Städte“, Breslau 1890, S. 57, 63 u. 64.

Nach einem anderen Autor, der über die Berliner Boden- und Wohnverhältnisse Studien gemacht hat, ist es von minderer Bedeutung, wer der Eigentümer von zu Wohnzwecken benützten Bodens ist, ob Staat, Gemeinde oder Private. Es sei vielmehr die jeweils verwaltende Behörde, welche durch ihre Maßregeln den Wert- und die Verwendung jenes Bodens entgültig bestimme. Direkt durch den Bebauungsplan, indirekt durch Bauordnung, Ortsstatute und Steuersysteme, würde eine bestimmte Parzellierung und Bauweise vorgeschrieben, die den Charakter einer Zwangsschablone annehme.

Aus solchen Maßnahmen und keineswegs aus dem Willen des einzelnen Besitzers, ergebe sich die Ausnutzung des städtischen Bodens.

Die breiten wenig zahlreichen Straßen und die unförmig tiefen Grundstücke seien es, welche die Mietskasernen absolut erzwängen, die Verschiebung der Bevölkerung nach den Höhen bewirke und die Aufteilung in Einzelgrundstücke unmöglich mache.

Als Wirkung träte ein Monopolwert für die so geschaffenen Grundstücke, deren Zahl zu der Zahl der Haushaltungen außer allem Verhältnis stehe. . .

Nicht die hohen Bodenpreise erzwängen die Berliner Mietkasernen, das Umgekehrte sei der Fall — das Zwang der künftigen Mietkaserne werde in dem hohen Bodenpreise antizipiert. . . .

(Eberstadt: „Städtische Bodenfragen“, Berlin 1894, S. 42.)

Im allgemeinen fürchte ich, daß die Wohnungsfrage, so lange als Hausbesitzer, die doch meist ihr finanzielles Privatinteresse leitet, in der städtischen Verwaltung eine große Rolle spielen, seitens der städtischen Gemeinden nicht viel Chancen auf eine günstige Lösung hat.

201) An Spielplätzen für Kinder gebricht es in unseren russischen Städten im allgemeinen sehr, selbst auch in St. Petersburg, wo die auf den Höfen fast überall ohne Aufsicht spielenden und lärmenden Kinder eine wahre Plage für die mit ernsteren Dingen beschäftigten Personen bilden. Die bestehenden Spielplätze genügen nicht!

202) Cf. Stamm; „Die sozialpolitische Bedeutung der Bodenreform“, Minden S. 10 und auch Rußland: „Die Agitation zur Verstaatlichung von „Grund und Boden in Deutschland“ in „Zeitschr. f. d. g. Staatswissenschaft“, 1887, S. 293.

203) Cf. z. B. Flürschein: „Auf friedlichem Wege“, 1884, bes. S. 179 f. und dessen: „Das Staatsmonopol des Grundpfandrechts“, etc., Minden, 1885 S. 29 f.; — Helldorf Baumersroda: „Verstaatlichung des Grund und Bodens“, Berlin 1885 sowie dessen: „Das Recht der Arbeit und die Landfrage“, Berlin 1896, S. 58 f.; — Stöpel: „Die freie Gesellschaft“, Chemnitz 1881 bes. auch S. 206 f. und „Soziale Reform“, Leipzig 1885, IV., S. 1 f.

204) In Deutschland war es zuerst Hermann Gossen, der für Bodenreform eintrat. Der Staat sollte allen Grund und Boden ankaufen. Jedes Stück Land sollte demjenigen überlassen werden, welcher im Stande sei, die höchste Rente zu zahlen. . . Bei einer solchen Bodenverstaatlichung würde das Wohl des Einzelnen und der Gesamtheit am meisten gefördert werden; Cf. Gossen: „Entwickelung der Gesetze des menschlichen Verkehrs u. der daraus fließenden Regeln für menschliches Handeln“, 1853, S. 70.

205) Samter: „Das Eigentum in seiner sozialen Bedeutung“, 1879 insbesondere, S. 453 f.

206) Cf. auch H. George: „Fortschritt und Armut“, Leipzig 1891, S. 417, welcher eine Aneignung der Rente durch Besteuerung erstrebt sowie auch Flürschein: „Auf friedlichem Wege“, 1884, S. 179 f. „Die Aussichtslosigkeit der Sozialdemokratie“, Tübingen 1893, S. 81 u. 82.

207) Bereits früher hat es in England Bodenreformer gegeben. Der erste war wohl Thomas Spence (geb. 1775), wohl überhaupt der erste Bodenreformer. Auch Herbert Spencer tritt in seinem 1850 erschienenen Buch „Social Statistic“ u. a. für Aufhebung des Privateigentums an Boden ein. Auch J. St. Mill plädiert in s. „Principles of political economy“, Book II., 2, § 5 für Bodenreform. Der Staat könne mit dem Grundbesitz frei schalten, ja ihn sogar enteignen, jedoch müßten die Grundbesitzer den vollen Geldwert des Bodens in Kapital oder Rente erstattet erhalten. Auf Mill's Veranlassung wurden im Jahre 1870 die Satzungen der „Landbesitzreformgesellschaft“ normiert.

Nach Art. 4 des Programmes dieser Gesellschaft sollte der Staat vermittelst einer Steuer den steigenden Mehrwert des Bodens, soweit er zu konstatieren ist, oder wenigstens einen großen Teil dieses Mehrwertes zurückverlangen, denn dieser entstehe ohne Zutun der Eigentümer durch das Wachstum der Bevölkerung und des Reichtums. Dabei bleibt den Grundbesitzern aber das Recht, dem Staate ihren Boden, zu den zur Zeit der Einführung des Gesetzes geltenden Marktpreisen zu überlassen.

208) Cf. Uber seine Biographie — Damaschke: „Die Bodenreform", Jena 1904, S. 241 f.

209) H. George: „Fortschritt und Armut" („Universalbibliothek" № 2931—2935), Leipzig, S. 417.

210) In s. „Vortr. über theor. Volkswirtschaftsl.", Berlin 1894.

211) Cf. z. B. Weiß: „Die Lehre Henry Georges" in „Deutsche Zeit- und Streitfragen", 1891, S. 46.

212) Cf. über Bodenreformfragen auch die Veröffentlichungen des Bundes der deutschen Bodenreformer in der „Deutschen Volksstimme", Berlin.

213) Es ist in der Tat durchaus wünschenswert, daß die Bodenspekulation wenigstens in Grenzen gehalten wird. Im volkswirtschaftlichen Interesse nicht zu billigen sind auch, wie hierbei erwähnt sei, Verkäufe von Grund und Boden vermittelst Meistbot (wie z. B. am rigaschen Strande). Wenn dieser Gebrauch finanziell auch günstig ist, so wird dadurch die Eigenbenutzung von Immobilien verteuert und Erhöhung der Mietpreise bewirkt, was schädlich einwirken muß, zu Vermögensverlust führen kann usw.

214) Mindestens die größeren Städte müßten heutzutage sich rechtzeitig den Besitz großer Bauländereien sichern, um die wucherische Privatspekulation mit Baugründen nach Möglichkeit zu unterdrücken. Es muß zur Besserung der städtischen Wohnungsverhältnisse notwendig für billige Baugründe Sorge getragen werden.

Wie Damaschke („Aufgaben der Gemeindepolitik", Jena 1904, S. 235) treffend bemerkt, wird eine Gemeinde, wenn sie über einen beträchtlichen Teil ihres Baulandes selbst völlige Herrin, d. h. Eigentümerin ist, am wirkungsvollsten gegen die Wohnungsnot eingreifen können.

215) Mit Recht weist Schmoller „Grundris" etc., 1904, II., S. 450 darauf hin, daß wo etwa Hauseigentümer von Dutzenden und Hunderten von Häusern bestehen, dieses Eigentum und die Großhausverwaltung möglichst in die Hände gemeinnütziger Aktiengesellschaften oder Baugenossenschaften gebracht werden müsse. Bevorzugung von Baugenossenschaften ist m. E. heutzutage, wo das Publikum noch sehr häufig, ja vielleicht gewöhnlich durch private Hausbesitzer noch sehr stark exploitiert wird, als durchaus berechtigt anzusehen.

216) Von Heinrich Freese ist im Jahre 1900 der Vorschlag gemacht worden Bestimmungen der Vereinigten Staaten von Nordamerika, die sich seit Jahren bewährt und in den schnell wachsenden großen Städten der neuen Welt den Bauschwindel unmöglich gemacht haben, in Deutschland einzuführen. Der Grundgedanke des betr. amerikanischen Bestimmungen ist folgender: kommt ein Neubau zur Zwangsversteigerung, so findet eine getrennte Abschätzung der Baustelle und des Geländes statt. Der in der Zwangsversteigerung erzielte Gesamterlös wird zwischen den Hypothekengläubigern und den Bauhandwerkern in dem Verhältnis geteilt, in dem der Wert der Baustelle zu dem des Gebäudes steht.

Beispiel. Der Wert einer Baustelle wird auf 30000, der Wert des neuen Gebäudes auf 60000 Mk. geschätzt. Die Zwangsversteigerung ergiebt 60000 Mk. Dieser Erlös wird im Verhältnis von 30000 zu 60000, d. h. von 1 zu 2 geteilt. Die Hypothekengläubiger bekommen demnach 22000 und die Bauhandwerker 44000 Mk.; cf. Damaschke: „Die Bodenreform", Jena 1904, S. 105 u 106. Der Haupteinwand gegen das betr. Gesetz nämlich die Beunruhigung des Baugewerbes ist nicht gerechtfertigt, denn bei allen soliden Baugeschäften tritt das Gesetz nicht in Kraft.

217) Cf. Diehl: „Bodenbesitzreform", S. 157 f.

218) „Die Bodenreform", Jena 1904, 83 f. Nebenbei sei bemerkt, daß sich in diesem Werke außer Daten über die Bodenreform in der Neuzeit, auch sehr interessante Angaben über die Bodenreform im Altertum und Mittelalter vorfinden. Über das Verhältnis von Damaschke zu Flürschein — cf. Flürschein in „Die Krankheit des Wirtschaftskörpers", Wien 1905.

219) Auch auf Kosten von Stiftungen und Fonds, welche in den Händen des Staates oder der Gemeinden sind, könnte Grund erworben werden, anstatt, daß bloß Anlagen in Geld und Wertpapieren stattfinden. Der Grund würde durch Verpachtung sichere Erträge geben. Cf. auch „Löwy in „Stenogr. Prot. der Enquête über die Reform der Gebäudesteuer", Nov.-Dez. 1903, Wien 1904, S. 210, 214 und 215.

220) Auch auf die anderen Elemente, aus welchen sich der Wert von Gebäuden — abgesehen vom Bodenpreise — zusammensetzt (wenigstens auf Baumaterialienpreise und Kapitalzins) dürften Gemeinden wohl nicht selten, wenigstens teilweise, von verbilligendem Einflusse sein können (auf Baumaterialienpreise, wenn den Gemeinden Steine, Bauholz, Lehm etc. in großen Mengen zur Verfügung stehen; auf den Kapitalzins, wenn sie über geeignete Kreditinstitute verfügen). Ein dauernder Einfluß der Gemeinde in Bezug auf eine Herabsetzung von Arbeitslohn des vierten Elementes, aus welchen der Wert von Gebäuden entsteht, ist aber kaum denkbar.

221) „Stenogr. Protokoll der Enquête über die Reform der Gebäudesteuer", Nov.-Dez. 1903, Wien 1904, S. 638.

222) „Schreiben der Stadtkämmerei", Frankfurt a. M., Juni 1905, № 3380. Cf. auch „Stenogr. Prot." etc., S. 638.

223) „Die Aufgaben der Gemeindepolitik", Jena 1904, S. 171 f.; cf. auch ibid. S. 89 f. Von der Zurückgewinnung der Grundrente für die Gesammtheit verspricht sich Damaschke den größten Einfluß auf die Hypotheken . . .

Jedenfalls müssen Allmenden (wie es gegenwärtig oft seitens volkswirtschaftlich ungebildeter, nur privatwirtschaftlichen Interessen huldigender Geschäftsleute geschieht) nicht bloß nach privatwirtschaftlichen sondern nach weiteren rationellen volkswirtschaftlichen Gesichtspunkten verwaltet werden.

Wenigstens in Rußland z. B. in Riga sind, nebenbei erwähnt, an der Stadtverwaltung leider fast gar keine Nationalökonomen vertreten, die durch Juristen nicht gut zu ersetzen sind! Unsere Stadtverwaltungen sind vielfach auch gar zu konservativ schwerfällig unfähig unwissend und kleinlich.

224) Cf. Fuchs in „Bericht über den VI. Internationalen Wohnungskongreß", Düsseldorf, 15.—19. Juni 1902, Berlin 1902, S. 609 f., 617.

225) „Bericht über den I. allg. deutsch. Wohnungskongreß in Frankfurt a. M.", 16.—19. Okt. 1904, Göttingen 1905, S. 372.

226) l. c. S. 174.

227) —

228) v. Napierski: „Libri redituum der Stadt Riga", 1881, S. 95 f.

229 u. 230) Totomianz: „Der Einfluß des Grundeigentums städtischer und ländlicher Gemeinden Deutschlands auf deren Finanzen" in „Nachrichten der Mosk. Stadtverordn. Vers.", Moskau 1902, S. 199 (russ.).

Es war von Interesse zu erfahren (Weber: „Die Bodenrente“ etc., Leipzig 1904, S. 172), daß die Gesammtverluste der Terraingesellschaften, seitens derer doch oft zweifellos die Gefahren der Monopolisierung der städtischen Bauterrains bestehen, die Gesammtgewinne derselben bedeutend übersteigen. Gelte das aber für die organisierte Spekulation, so gelte das für die Privatspekulation erst recht (?). In Frankreich sollen die Immobiliengesellschaften, nach Leroy-Beaulieu meistens Bankrott machen.

231) In England gehören Boden Gebäude andern Personen. In der Regel wird der Boden auf 99 Jahre gegen eine jährliche Rente und unter der Bedingung verpachtet, daß nach Ablauf dieser Zeit das Gebäude dem Bodeneigentümer überlassen wird. Dieses sog. lease-hold System ist z. B. in London das herrschende. Bei allen Mängeln, welche diesem System anhaften mögen, sind die Wohnungsverhältnisse in London im ganzen doch bessere als in jeder anderen Großstadt der Welt. In Deutschland ist die Einführung des lease-hold Systems bisher nicht geglückt. Es fand sich Niemand, der auf die betr. Bedingungen eingehen wollte.

232) Das starke Wachsen der Zuwachssteuer hat in Deutschland auch Veranlassung gegeben zur Anwendung von Zeitpacht- (statt Erbpacht-) Verträgen (Damaschke: „Aufgaben der Gemeindepolitik“, Jena 1904, S. 159 und 160).

233) Cf. Mewes: „Bodenrente, Bau- und Bodenpolitik in Freiburg i. Br. während der letzten 40 Jahre 1863—1902“, Karlsruhe 1905, S. 94.

234) Cf. Inama-Sternegg: „Städtische Bodenpolitik in neuer und alter Zeit“, in „Ztschr. f. Volksw., Sozialpolitik u. Verw.“, Wien und Leipzig, H. I u. II, S. 119 f.

235) Eine umfassende Geschichte der Bodenreformbewegung giebt es bisher noch nicht. Cf. aber A. Weber: „Die Bodenrente und Bodenspekulation in der modernen Stadt“, Leipzig 1904, S. 3 f.

236) Cf. „Bericht über den I. allg. deutschen Wohnungskongreß in Frankfurt a. M., 16.—19. Okt. 1904“, Göttingen 1905, S. 375.

Erwähnt sei hier auch, daß seit 1902, ähnlich wie in England, eine Gartenstadtbewegung in Deutschland stattfindet und eine deutsche Gartenstadtgesellschaft im Jahre 1902 begründet worden ist, die bei Karlsruhe eine Gartenstadt begründen will resp. beim Luftkurort Klotzsche die Gründung einer solchen angeregt hat (Hellerau).

Cf. über die zusammenfassende Darstellung der Gartenstadtbewegung, die 1909 vom Generalsekretär der deutschen Gartenstadtgesellschaft, Karlsruhe, H. Kampfmeyer im 259. Bändchen der Sammlung „Aus Natur und Geisteswelt“ erschienen ist. Es werden hier die volkswirtschaftlichen Voraussetzungen der Bewegung geschildert, ihre Geschichte, zunächst in England, dann in Deutschland und darauf die wichtigsten praktischen Einzelfragen der Bewegung behandelt.

237) „Grundris der allg. Volkswl.“, Leipzig 1900, S. 380 f.

238) Keller: „Die Besteuerung der Gebäude etc.“, Berlin, S. 188 u. 214.

239) Seine Kritik richtet sich aber nur gegen die jüngste deutsche Bewegung, die von der amerikanischen (George), englischen und älteren deutschen (Flürschein) abweicht.

240) Von dieser Steuer wird noch weiterhin die Rede sein — ich halte die Einführung derselben aber nicht für unbedenklich.

241) Es ist hier nur von den allgemeinen Reichsgesetzen die Rede. Cf. Band X, Teil I der Gesetzsammlung Art. 384 f. Borowickowski: „Zivilgesetze“ (Gesetzsamml. Bd. X, T. I) nach der neuen offiziellen Ausgabe von 1900 etc., St. Petersburg 1904 (russisch). „Reglement über den Zivilprozeß“, St. Petersburg (russisch). „St. Petersburger Zeitung“, St. Petersburg 1907, № 20.

242) Die für die Gemeinde von mancher Seite erhoffte stärkere Anwendung des Prinzips der Besteuerung nach dem Interesse, wird bei Vorhandensein eines kommunalen

Besteuerungssystems, wie etwa dem neuen preußischen, gewiß begünstigt. Zur Durchführung des Grundsatzes der Besteuerung nach dem Interesse, sind durch das preußische Kommunalabgabengesetz („Das Kommunalabgabengesetz v. 14. Juli 1893“, Aachen 1894) für die Gemeinden eine ganze Reihe von Verwaltungsgebühren, Benutzungsgebühren, Beiträgen und Mehrbelastungen zur Erhebung besonderer Entgelte gebildet, die für spezielle von der Gemeinde gewährte Vorteile zu entrichten sind.

Ein interessantes Beispiel für das im allgemeinen in nicht sehr hohem Maße zur Durchführung gekommene Prinzip der „Leistung nach Gegenleistung“ oder nach dem Interesse findet man z. B. bei den preußischen Interessentenchausseen, bei welchen sich Güter an der Tragung der Kosten der Chausseen, die vom Staat oder der Gemeinde angelegt werden, je nach Zonen der Entfernung (von der Chaussee) durch besondere Beiträge beteiligen, wodurch der Wert des Gebotenen für den Interessenten zum Ausdruck gebracht wird. Ähnlich auch in den Deichverbänden, wo außer den allgemein repartierten Summen die besonders Begünstigten, je nach der Kostenproduktion, noch Extrabeiträge zu entrichten haben usw. Auch die badischen Soziallasten geben gute Beispiele ab.

Cf. Über das Prinzip der Besteuerung nach dem Interesse z. B.:

v. Neumann: „Progressive Einkommensteuer“, S. 51 f. u. „Ertrags-Steuern oder persönliche Steuern“? 1876 S. 9 f.; — Hoffmann in „Schriften des Vereins für Sozialpolitik“ 12, S. 7 f.; — Nasse o. c. S. 272; — Wagner: „Die Kommunalsteuerfrage“ S. 5; — Friedberg: „Die Besteuerung der Gemeinden“ 1877, S. 10; — v. Reizenstein: „Kommunales Finanzwesen“ in Schönbergs „Handbuch“ III, S. 717 f.

Das Prinzip der Besteuerung nach Leistung und Gegenleistung wird von Bilinski in „Die Gemeindebesteuerung und deren Reform“ bekämpft. v. Myrbach verwirft eine verschiedene Besteuerung gleichartigen Einkommens, d. h. eine Besteuerung nach dem Grundsatz der Leistung und Gegenleistung und andererseits nach der Leistungsfähigkeit vollständig und meint, daß sich eine solche „weder wirtschaftlich rechtfertigen noch praktisch durchführen“ ließe (in „Die Besteuerung der Gebäude“ etc. in „Ztschr. f. d. g. Staatsw.“, v. Myrbach 1886, S. 191 f.)

243) v. Neumann in „Vortr. über Finanzwissenschaft“, Tübingen, 1893.

244) Keller: „Die Besteuerung der Gebäude und Baustellen“, Berlin 1907, S. 22.

245) Wagner: „Einkommensteuer“ in Schönbergs „Handbuch“ III, 3. Aufl. S. 313.

246) z. B. bezüglich der von Tabakspflanzern, Brauern und Brennern vorzuschießenden Tabaks- resp. Getränkesteuern.

Bei der Gebäudesteuer wird keine Überwälzung der Steuer auf die Mieter beabsichtigt, sondern der Gebäudeeigentümer soll die Steuer tragen.

247) Wagner: „Lehr- und Handbuch der politischen Ökonomie“, IV Hauptabt., II. T., Leipzig 1890, S. 304.

248) Cf. Die preußische „Denkschrift“ vom 2. Nov. 1892, Berlin; — Sodoffsky: „Zur Frage der Ertrags- oder Personal-Besteuerung“ etc., Riga 1906, S. 34 f.; — Keller: „Die Besteuerung der Gebäude und Baustellen“, Berlin 1907, S. 6 f.

249) Cf. Sodoffsky: „Zur Frage der Ertrags- oder Personalbesteuerung“ etc. Riga 1906, S. 67.

250) Die Hausklassensteuer gilt entweder für einzelne Ortschaften (z. B. in Österreich und Bayern) oder für das ganze Land (z. B. in Frankreich). Sie ist die herrschende Form auf dem Lande sowie in kleinen Ortschaften.

251) In Irland wird die Steuer nicht erhoben. Die hierbei oft angewandte Bezeichnung England ist hier nicht am Platz.

252) Bisweilen beruht die staatliche Steuer auf kommunalen Schätzungen (in den Vereinigten Staaten von Nordamerika, Rußland usw.). In Amerika bestehen (cf. Lau-

terbach: „Die Staats- und Kommunalbesteuerung“, Berlin 1906, S. 113) gesetzliche oder reglementarische Vorschriften überhaupt nicht. Um Ungleichmäßigkeiten, insbesondere zwischen den einzelnen Veranlagungsbezirken auszugleichen, sind meist besondere Zentralbehörden (Equalisation boards) eingerichtet.

253) Cf. über meine Einteilung, die ich später aber geändert habe: Sodoffsky: „Ein Beitrag zur Häuser- und Realitätsbesteuerung“ in „Jahrbuch der Intern. Vereinig. f. vergl. Rechtsw. u. Volkswl.“, V. Jahrg., Berlin 1902, S. 159 f., betr. anderer Klassifikationen, o. c. S. 157 f.

254) „Schönbergs Hdb.“, R. 355.

255) „Hand- u. Lehrb. d. Staatsw.“ Die Steuern. Besonderer Teil. 1897, S. 181.

256) „Wörterbuch d. Volksw.“ 1898, S. 778.

257) „Lehrb. d. Finanzw.“ 1886, III, S. 109; — cf. auch Sodoffsky: „Ein Beitrag“ etc., S. 157 f.

258) Keller: „Die Besteuerung der Gebäude und Baustellen“, Berlin 1907, S 67; — cf. auch Sodoffsky in „Finanzarchiv“ 1908, S. 455.

259) „Die Besteuer. d. Immob. im Westen“, Odessa 1906, S. 337 (russ.); — cf. auch Sodoffsky in „Finanzarchiv“ 1908, S. 457.

260) —

261—262) Hier giebt es aber doch auch die inhabited house duty und im Königreiche Sachsen die Grundsteuer! — (Bei dieser Gelegenheitsei auch darauf hingewiesen, daß der Ausdruck inhabited house tax weniger gebräuchlich ist als inhabited house duty.)

262) Bereits vorhin angeführt.

263) Das dürfte nicht ganz richtig sein, denn z. B. im Kanton Genf hat man die Realbesteuerung noch mehr ausgebildet und berücksichtigt Hypothekenschulden und es ist leicht möglich, daß das anderweitig (z. B. in Frankreich, vergl. auch T. o. c., S. 86) auch mit der Zeit stattfinden wird.

264) Sodoffsky: „Ein Beitrag“ etc. S. 181 f.

265) T. o. c., S. 39 behauptet, daß die ursprüngliche Form der Besteuerung der Immobilien, die Vermögenssteuer gewesen sei, giebt aber zu, daß diese Bezeichnung nicht vollständig zutreffend sei, für die primitiven direkten Steuern der Zeit, als die Begriffe von Vermögen und Einkommen (dochod) weder von der Gesellschaft noch von der gesetzgebenden Gewalt unterschieden wurden, das Verhältnis zwischen Vermögen und Einkommen auch in Folge der bedeutenden Rolle der Naturaleinkünfte äußerst unbestimmt war ... die erw. Steuer ebenso eine Einkommens- als eine Vermögenssteuer war, und auf der allgemeinen Zahlungsfähigkeit der betr. Wirtschaft beruhte ...

266) Cf. Absch. 9 des Textes.

Man hat bei den direkten Gemeindesteuern in Preußen auch an eine Mehr- oder Minderbelastung nach dem Interesse (cf. „Das Kommunalabg. Gesetz v. 14. VII. 1893“, § 20) gedacht.

267) Cf. v. Neumann: „Progressive Einkommensteuer“ S. 46 f. und v. Bilinsky: „Gemeindebesteuerung“, Leipzig 1878, S. 19 f. Vergl. auch Wagner: „Finanzwissenschaft“ II, 1890.

268) Neumann: „Die Steuer und das öffentliche Interesse“ 1887, S. 500 f. Vergl. über die Auffassung der Steuer als Preis: Neumann: „Die Steuer nach der Steuerfähigkeit. Ein Beitrag zur Kritik und Geschichte der Lehren von der Besteuerung“ I. u. II. in Conrad-Hildebrands: „Jahrbüchern f. Nationalökonomie und Statistik“, Jena 1880, S. 511 f. sowie 1881, S. 455 f. Verfasser untersucht dort u. a. sehr eingehend die Ansichten über die Steuerprinzipien im Altertum, Mittelalter und in der neueren Zeit.

269) O. u. W. Schwarz: „Das Kommunalabgabengesetz v. 14. Juli 1893“ usw. Aachen 1894, S. 106.

270) v. Reitzenstein: „Kommunales Finanzwesen“ in Schönbergs „Handbuch“ III., 3. Aufl. S. 695.

271) v. Neumann: „Die Steuer nach der Steuerfähigkeit“, 1881, S. 392. 500 f.

272) Wagner: „Finanzwissenschaft“ II, 1890, S. 42, 43 u. 191.

273) v. Reitzenstein in v. Stengels: „Wörterbuch des deutschen Verwaltungsrechts“, Bd. I, Freiburg 1890, S. 504.

274) Cf. O. u. W. Schwarz: „Das Kommunalgabengesetz vom 14. Juli 1893“ usw., Aachen 1894, S. 104 f.

275) Cf. „Deutsche Gemeindezeitung“ 1873, S. 247,-253 u. 258.

276) Cf. über die Einnahmen aus Beiträgen in verschiedenen Städten Deutschlands — Neefe: „Statistisches Jahrbuch deutscher Städte“, Breslau; „Statist. Jahrbuch f. d. Stadt Berlin“ 28. Jahrg. S. 466 und 29. Jahrg. S. 408 sowie Keller: „Die Besteuerung der Gebäude“ etc., Berlin 1907, S. 22 f.

277) —

278) Cf. weiterhin unter „Special assessments“ und „Betterment-charges“.

279) „Die Naturalleistungen“ etc. „Finanzarchiv“ 1908, S. 235 f.

280) Cf. auch Cohn: „Über Straßenbeiträge“ — „Verwaltungsarchiv“ 1899, 7 Bd., S. 527 f.

281) In den Motiven der Regierung zu dem G. v. 1875 heißt es: „Die Beitragspflicht ist billigerweise von einem wirklichen Partizipieren an den Vorteilen der neuen Steuer abhängig zu machen. Die ganze Bestimmung ist vorzugsweise auf größere Städte, in denen die Neuanlage einer Straße den Unternehmern oder Adjazenten einen wirklichen Vorteil bringt, berechnet“.

282) Beiträge und ihre Ausgestaltung sind, beiläufig erwähnt, in das Programm des „Bundes der deutschen Bodenreform“ aufgenommen worden, der unter der Leitung von A. Damaschke in Berlin besteht und über 300000 Anhänger zählt.

283) Sog. „Zwecksteuern“, hatte man in den Städten der baltischen Provinzen der Einführung der Immobiliensteuer (z. B. in Riga — Polizeiabgaben, eine Straßenpflastersteuer, Quartierabgaben und Erleuchtungsabgaben) und sie wurden in Prozenten der Erträge oder des Wertes der Gebäude erhoben. Cf. Sodoffsky: „Die Immobiliensteuer in Riga und die Gebäudesteuer in Österreich“, Riga 1888, S. 5 u. 6; ferner Hänsel: „Neue Art kommunaler Stiftungen“, S. 175 (russ.). Beiläufig erwähnt, soll in nächster Zeit die für die russischen Kommunen wichtige Frage einer staatlichen Subvention für den Unterhalt des Polizei (auf Grund des G. v. 31. l. 1906,) erörtet werden.

284) Cf. „Akte des Wirtschaftsdepartements über die Naturalleistungen im Jahre 1900“, M. d. J., St. Petersburg (russ.); — Twerdochlebow: „Besondere Abgaben von Gebäudebesitzern in Rußland“, in „Notizen der Neurussischen Universität“, Bd. 95, Odessa 1903, S. 511 f. (russ.) u. besonders, S. 532 f.

285) In Rußland fehlt, nebenbei bemerkt, in 320 von 1084 statistisch untersuchten Ortschaften die Straßenpflasterung gänzlich. Im europäischen Rußland sind in den nördlichen Gouvernements Archangelsk und Wologda von 16 Kreisstädten — 11 ungepflastert. Im baltischen Gebiete sowie im Weichselgebiete fehlt Pflasterung dagegen nur in je 2 Ortschaften von 33 resp. 115 Städten. In Sibirien sind von 8 Gouvernements- und Gebietsstädten — 5 nicht gepflastert und von 34 Kreis- und Bezirksstädten

— 30, in Mittelasien von 8 Gebietsstädten — 2 und von 33 Kreis- und Bezirksstädten — 23. („Die Städte Rußlands im Jahre 1904“, St. Petersburg 1906, S. 0444).

Von den 1084 städtischen Ortschaften, die statistisch erforscht wurden, wurden, wie hierbei auch erwähnt sei, 193 garnicht beleuchtet. In den baltischen Provinzen giebt es nicht eine Stadt ohne Straßenbeleuchtung. Im Weichselgebiet und in Transkaukasien werden die Städte und Plätze relativ nur sehr selten nicht beleuchtet. In Sibirien und Mittelasien findet in je 11 Kreis- oder Bezirksstädten gar keine Beleuchtung der Straßen und Plätze statt. („Die Städte Rußlands im Jahre 1904“, St. Petersburg 1906, S. 0444). Beleuchtungsmaterial ist in erster Linie Petroleum und in 72 Städten Elektrizität.

Wenig Aufmerksamkeit wird in Rußland seitens der Stadtverwaltungen der Versorgung der Bewohner mit Trinkwasser zugewandt. In der überwiegenden Mehrzahl der Städte benutzt man direkt Wasser aus Flüssen und Seen und wo solche nicht vorhanden sind, aus Brunnen. Wasserleitungen bestehen bloß in 192 Städten. („Die Städte Rußlands im Jahre 1904“, St. Petersburg 1906).

Trotz dem Bestehen von Filtern erhalten die Einwohner St. Petersburgs kein richtig filtriertes Wasser, denn zu dem filtrierten wird ca. 25% unfiltrierten hinzugefügt weil die Filter die genügende Wassermenge nicht zu liefern vermögen. Die stark bevölkerte „Petersburger Seite“ und der „Wiborger Stadtteil“ erhalten überhaupt ungereinigtes Wasser. Dabei ist der Gesundheitszustand Petersburgs schlecht. Die Sterblichkeit beträgt dort 25,9, in Moskau 25,1, Warschau 23,0, Odessa 21,2, Budapest 19,3, Rom 18,9, München 18,0, Wien 17,8, Paris 17,6, Berlin 15,8, Brüssel 15,6, London 15,1 und Stockholm 14,0.

Ein Gesetzentwurf über die Kanalisierung und Wasserleitung Petersburgs soll den legislativen Körperschaften in diesen Tagen zugehen.

286) Zitiert nach Weber: „Über Bodenrente“ etc., S. 183. Erwähnt sei hier auch, daß die „englische lokale Besteuerung des Bodens“ von Weber als die „miserabelste der ganzen Welt“ bezeichnet wird. Man solle aufhören sich dadurch bei den Engländern lächerlich zu machen, daß man dieselbe als mustergiltig hinstelle.

287) Keller: „Die Besteuerung der Gebäude und Baustellen“, Berlin 1907, S. 289.

288) Cf. Die Bestimmungen der Londoner County Council (Tower Bridge, Southern Approach Act v. 6. Juli 1895, T. III. Cf. auch die Arbeit von Hallgarten: „Die Kommunale Besteuerung des unverdienten Wertzuwachses in England“, Stuttgart 1899 — in „Münchener volkswirtschaftliche Studien“). Diese Arbeit macht es sich aber nicht zur Aufgabe ein allgemeines Programm für die geeignetste Art der Erfassung des unverdienten Wertzuwachses zu liefern.

289) Cf. l. c., S. 183.

290) Cf. etwa: „Mitteilungen des Preußischen Landesverbandes städtischer Haus- und Grundbesitzer-Vereine“, Köln 1903, H. 10, S. 44/55.

Eine Reihe von Aufwendungen der Städte kommt ausschließlich, vorwiegend oder in geringerem Maße den Grundbesitzern und Gewerbetreibenden zu Gut. Die Deckung der Ausgaben für diese Aufwendungen durch Realsteuern hat in Preußen (z. B. in Köln) wiederholt zu Meinungsdifferenzen, Unzufriedenheit und Kämpfen Veranlassung gegeben.

Das Prinzip von Leistung und Gegenleistung versucht man bei den Realsteuern zur Anwendung zu bringen (z. B. in Preußen), indem man die betr. Ausgaben, teilweise oder ganz, durch diese Auflagen zu decken sucht.

Auch noch bei anderer Gelegenheit zeigt sich aber bisweilen die Anwendung des Prinzips von Leistung und Gegenleistung bei der Ertragsbesteuerung. In den zentraleren Stadtgegenden, wo die Gebäude relativ und absolut mehr einzubringen pflegen als anderwärts, wird in der Regel auch mehr für die Pflasterung, Beleuchtung und den polizeilichen Schutz getan. Wenigstens z. T. erklären sich letztere Erscheinungen allerdings auch oft dadurch, daß der höhere Verkehr in jenen Stadtteilen größere Ansprüche in Bezug auf Pflasterung u. dergl. stellt. (Auf keinen Fall dürften, beiläufig erwähnt, in Städten stellenweise ungenügende Pflasterung, Beleuchtung usw. bestehen.)

Über Beiträge, special assessments und betterment charges vrgl. Hänsel: „Neue Art kommunaler Auflagen. Die Besteuerung des unverdienten Wertzuwachses bei städtischen Meliorationen in England, Amerika, Deutschland und andern Staaten“, St. Petersburg 1902 (russisch) und auch meine Besprechung in „Finanzarchiv“ XX, 1903, S. 466.

Nebenbei bemerkt, ist das sog. Betterment im Jahre 1903 in Charlottenburg durch Gemeindebeschluß eingeführt worden. Ähnliches, wie für Charlottenburg, ist auch für Görlitz bestimmt worden. Cf. „Jahrbuch der Wohnungsreform im Jahre 1903“, Göttingen 1904, S. 55.

291) Sodoffsky: „Zur Darlegung und Lösung der Wohnungsfrage“, in „Jahrbuch d. Intern. Vereinigung f. vergl. Rechtsw. u. Volkswl.“, Berlin 1903, Bd. VI u. VII, S. 353 f.

292) Cf. „Deutsche Volksstimme“, Jahrg, 1903, S. 296; — Jahrbuch der Bodenreform“, I, 3, S. 209, II, 1, S. 44 und 3, S. 201; — Keller: „Die Besteuerung der Gebäude und Wohnstellen“, Berlin 1907, S. 299 u. 300.

293) In der Stadt Baltimore wird das Pflaster von den Eigentümern der an den betreffenden Straßen belegenen Immobilien und von der Stadt bezahlt, und zwar derart, daß die Stadt 1/3, die Eigentümer der vis-à-vis an den Straßen belegenen Grundstücke die übrigen 2/3 entrichten. Die Anlage resp. Unterhaltung von Parks, Alleen u. dergl. werden auch oft — wenigstens z. T. — durch jene Beiträge bezahlt. (Cf. Ely: „Taxation in american states and cities“, New-York, S. 212).

294) Cf. über special assessments außer Rosewater: „Special assessments, a study in municipal finances“, New-York 1893, auch noch Ely o. c., S. 212 u. 213.

295) Zitiert nach A. Weber: „Über Bodenrente“ etc., Leipzig 1904, S. 31; — Keller: „Die Besteuerung der Gebäude- und Baustellen“, Berlin 1907, S. 296 f.

296) v. Neumann: „Über Kommunalbesteuerung“ etc., 1894, S. 65.

297) Beispiele von ungeheuren Gewinnen durch Verkauf von Grund bietet z. B. Damaschke: „Die Aufgaben der Gemeindepolitik“, Jena 1904, S. 106 f. In den 20. Jahren des vorigen Jahrh., kaufte z. B. der Bauer Kilian in Schöneberg bei Berlin einen Kartoffelacker für 2700 Taler, der in den 70. Jahren für 600000 Mark als Bauterrain veräußert wurde.

Ein Bauer Britz bei Berlin, der sein 8 Morgen umfassendes Grundstück für 50.000 Mark verkaufen wollte, erhielt für dasselbe einige Jahre später als in der Nähe eine Eisenbahnstation angelegt werden sollte, von einem Konsortium 1.300.000 Mark. Große Gewinne haben durch Verkauf von Gründen vielfach stattgefunden.

298) „Die Bodenreform“, Berlin 1904, S 68 n. 69 sowie 108 f.

299) Cf. auch Sodoffsky: „Zur Darlegung und Lösung der Wohnungsfrage“ in „Jahrb. d. Intern. Vereinig. f. vergl. Rechtsw. u. Volkswirtschaftslehre zu Berlin“, VI u. VII Bd., S. 353 f.

300) Fabrikanten sollen in Großstädten oft ein gutes Geschäft machen, wenn sie ihre Fabrikgebäude und Gründe zu Wohnhäusern Bauplätzen verkaufen und in billigeren Gegenden eine neue Fabrik anlegen.

301) Wagner: „Allgemeine oder theoretische Volkswirtschaft“ T. I, 1879, S. 752 u. 753.

302) Wagner: „Grundlegung“, 1879, S. 756.

303) Meyer, A: „Prinzipien der Kommunalsteuern“ in „Preußische Jahrbücher“, Berlin 1866.

304) Ehlert: „Zur Wertzuwachsfrage“, in Conrads „J. f. N. u. St.“ 1906, S. 333.

305) Cf. Wagner: „Gutachtliche Äußerungen“ etc., Bremen 1877, S. 35 u. 36.

306) Cf. Keller: „Die Besteuerung der Gebäude und Baustellen“, Berlin 1907, S. 220.

307) „Die Besteuerung der Gebäude und Baustellen“, Berlin 1907, S. 235.

308) v. Neumann: „Über Kommunalbesteuerung“ etc., 1894, S. 70.

309) Adickes: „Uber die weitere Entwicklung des Gemeindesteuerswesens“ etc., „Ztschr. f. d. g. Staatsw.“, 1894, S. 441 f.

Die preußische Regierung hat den Grundsatz aufgestellt, daß sie keine Umsatzsteuer genehmigen werde, welche vom Immobiliaransatz einen höheren Prozentsatz als den staatlichen 1% Stempel erheben wolle. Sie hat in der Praxis den Grundsatz so gehandhabt, daß darunter auch die Versuche erlagen, in modern steuertechnischer Weise die Abgabe bei geringer Wertsteigerung gering, aber wenigstens bei hoher Wertsteigerung auch hoch zu bemessen. (Cf. „Soziale Praxis“, 1895, № 50, S. 955).

310) Der Gedanke einer staatlichen Umsatzsteuer vom Verkauf von Grundstücken ist von Eberstadt unter dem Titel „Entwurf einer Bauplatzsteuer“, in den „Preuß. Jahrb.“, Bd. 74., 1893, S. 466 f. erörtert.

311) Die pro 1904 erwartete Steuersumme beträgt 23720000 Rbl. Cf. „Westnik Finansow“, St. Petersburg, 1904, № 1, (russ.).

312) In Europa soll es zuerst der englische Abgeordnete Haldane gewesen sein, welcher vor ca. 16 Jahren in England den Vorschlag gemacht hat, die Gebäude einzuschätzen, nach einer gewissen Zeit wieder einzuschätzen und die Wertdifferenz einer besonderen Besteuerung zu unterwerfen. Dieser Vorschlag läßt sich aber kaum durchführen. Cf. v. Philippovich in „Stenogr. Protokoll der Enquête über die Reform der Gebäudesteuer“, Wien 1903, S. 645.

313) Wo bereits Registrierungen über Wert und Mieten der Gebäude auf früheren Jahren bestehen, kann die Steuer nach erfolgter Revision sogleich bestimmt werden.

314) v. Neumann: „Über Kommunalsteuerfrage“, ibid, S. 72 f.

314) Cf. Pabst: „Zur Beseitigung der kommunalen Grund- und Gebäudebesteuerung“ in „Ztschr. f. d. g. Staatsw.“, 1900 S. 413 f.

315) Aber auch bei nicht Ertrag gewährenden, landwirtschaftlich benutzten Baugeländen dürften Meliorationen in Betracht zu ziehen sein; z. B. bei Entwässerungen, Aufschüttungen, Abgrabungen usw.

316) Ganz unbillig erscheint die Entrichtung einer Verkehrssteuer vom ganzen Werte eines Immobiles ohne Berücksichtigung der auf demselben lastenden Schulden.

317) Gewinnsteuer und Grundsteuer nach dem „gemeinen Wert“, Separatabdruck aus dem „Preuß. Verwaltungsblatt“, Jahrg. XXVI, S. 16 f.

318) Eine derartige Umgestaltung ließe sich, nach Pabst, etwa durch folgende Maßregeln erreichen:

1) Einführung einer Abstufung des Steuerfußes der Gebäudesteuer und Steuerbefreigung für die unteren Wohnungsklassen. 2) Beschränkung der Gebäudesteuer auf die Gemeinden mit zunehmender Bevölkerung. 3) Befreiung des immobilen Vermögens von der staatlichen Ergänzungssteuer und Einführung kommunaler Zuschläge zu der in dieser Weise abgeänderten Ergänzungssteuer. 4) Einführung einer staatlichen und kommunalen Kapitalrentensteuer als weiterer Ergänzung der Einkommensteuer.

Diese Forderungen gehen, wie wiederholt betont wird, von der Voraussetzung aus, daß die Gebäudesteuer in allen nicht zurückgehenden Gemeinden zum größten Teil auf die Mieter überwälzt wird, daß sie also in Wahrheit schon heute eine indirekte Wohnungssteuer ist, die den kleinen und mittleren Mieter vorausbelastet.

319) Pabst o. c., S. 24, § 2.

320) Pabst o. c., S. 28, § 19 u. § 21, S. 29.

321) Pabst o. c., S. 31, § 30.

322) Wird eine solche Steuer ohne Berücksichtigung von Schulden, die auf dem veräußerten Objekte ruhen und noch vielleicht von fälligen Zinsen erhoben, so ist sie vielleicht schon oft als drückend und hart empfunden worden.

323) In Berlin ist die Umsatzsteuer (Immobilienumsatzsteuer), die beim Verkauf von bebauten Grundstücken im Betrage von 1/2% von unbebauten Grundstücken im Betrage von 1% erhoben wurde, im Jahre 1904 auf 1 resp. 2% erhöht worden. Cf. über „Immobilienverkehrssteuern“, Schönbergs „Handbuch“ („Finanzwissenschaft“ I,) Tübingen 1897, S. 716 f sowie auch Schanin: „Steuern von unbebauten Grundstücken der Städte Deutschlands“ in „Ruß. Ökon. Rundschau“ 1904, № 9, S. 40 f. (russisch).

Hohe Umsatzsteuern erscheinen mir durchaus nicht empfehlenswert, der Erwerb und Besitz von Immobilien ist im allgemeinen doch wohl zu wünschen. Die These von Fuchs („Bericht über den VI. Intern. Wohnungskongreß“ etc., Berlin 1900, S. 618) daß die Bedeutung der Umsatzsteuer für Einschränkung der Boden- und Häuserspekulation und die Niedrighaltung der Boden- und Häuserpreise und damit schließlich auch der Mieten bestritten sei, erscheint nicht unberechtigt.

324) Cf. ferner betreffs der Aktensteuer Rußlands: Sodoffsky: „Das russische Stempelsteuergesetz vom 10. Juni 1900“, 51 f., in „Finanzarchiv“ 1902, S. 390.

325) Cf. „Stenograph. Protokoll der Enquête über die Reform der Gebäudesteuer“, Nov.-Dez. 1903, Wien 1904, S. 42.

326) Weber: „Über Bodenrente“ etc., Leipzig 1904, S. 191 f., u. 211.

327) Sollen die Gewinne dieser Gesellschaften hinter ihrem Gesamtverlust incl. der Zinseinbuße, nach Weber, auch nicht unwesentlich zurückbleiben, so werden doch vielfach die Gewinne dieser Gesellschaft, bei deren Gründung vorweggenommen, indem die Gründer ihre Grundstücke zu ungleich höheren Preisen vergeben, als dieselben wert sind (Cf. Pohlmann in „Jahrbuch der Bodenreform“, I, 1, S. 73 und I, 2, S. 160). Die Verteilung von Dividenden ist bei diesen Gesellschaften oft durch die Statuten ausgeschlossen.

328) Sind hygienische Kenntnisse überhaupt erwünscht, so, wie es mir scheint, noch ganz besonders bei uns in Rußland, wo man sie nicht allein an Hoch- u. Mittel-, sondern auch an Elementarschulen erwerben sollte. Wo es an solchen Kenntnissen und besonders an Sauberkeit gebricht, fungiert die Sense des Todes um so leichter. Hier in St. Petersburg herrschen jetzt (1909) 5 Epidemien Cholera, Typhus, Pocken, Diphtheritis und Masern.

329) Cf. auch Sodoffsky: „Das staatliche Branntweinmonopol in Rußland“ in „Finanzarchiv“ 1908, S. 322 f., — die Schädlichkeit des Alkohols sollte an allen Lehranstalten erörtert werden.

330) Cf. auch Sodoffsky in „Finanzarchiv“ 1908, S. 456.

331) Zu diesem letzteren Zwecke müßten außer den Bauplätzen etwa der Hypothekenkredit sowie die Baumaterialien bedeutend billiger werden. Gegenwärtig (1907), wo unsere Industrien und Gewerbe durch die revolutionären Bewegungen vielfach eingegangen und große Massen von Menschen brodlos geworden, durch schädliche Einflüsse der regelmäßigen Arbeit in den Fabriken und Gewerben entfremdet, durch Hunger und Alkoholvergiftung geschwächt und entnervt sind, würde, wie es mir scheint, die Anlage

von Kanälen durch den Staat, Städte und Gemeinden sehr zu empfehlen sein. Durch Kanäle würde die Möglichkeit geschaffen werden z. B. Baumaterialien wie Holz, Steine, Lehm, Grund etc. auf die billigste Weise (meist oder vielfach billiger als pr. Eisenbahn) herbei zu schaffen und die produktiven Kräfte des Landes, die gegenwärtig in sehr vielen Fällen brachliegen, nutzbar zu machen. Für zahlreiche kenntnislose verwilderte entnervte unzufriedene gefahrdrohende oft nur zu vorwiegend physischen Arbeiten benutzbare Elemente würde dadurch für Jahre ein gesundes heilsames Arbeitsgebiet geschaffen werden. Auch in den Ostseeprovinzen könnten wir, wie es mir scheint, sehr Kanalsysteme brauchen. Dann würden dort wohl Baumaterialien, Lebensmittel etc. billiger werden, was sehr zu wünschen wäre. Wirtschaftlich von großer Bedeutung wäre natürlich aber auch die Anlage neuer Eisenbahnen und anderer Verkehrswege sowie die Vervollkomnung der bestehenden.

332) „Stenogr. Protokoll der Enquete" etc., Wien 1904.

333) Wesselsky: „Die Beteiligung der Städte am Bodenwertzuwachs", H. XXIII., d. „Soz. Zeitfr.", 1905, S. 20/21.

334) „Stenogr. Protokoll", usw., Wien 1904, S. 41.

335) „Stenogr. Protokoll", usw., Wien 1904, S. 645 f.

336) „Kleinhaus und Mietkaserne", Berlin 1905, S. 146.

337) Held und Nasse in „Gutachtliche Äußerungen" usw., Bremen 1877, S 60.

338) Bokelmann, ibid., S. 50.

339) v. Pfeiffer: „Die Staatseinnahmen", Stuttgart 1866, S. 175.

340) Geffken: „Gutachtliche Äußerungen" etc., Bremen 1877, S. 63.

341) Eheberg: „Grundris der Finanzwissenschaft", 1892, 114.

342) Maurus: „Die moderne Besteuerung und die Besteuerungsreform", Heidelberg 1870, S. 107.

343) Schanz: „Die Baustellensteuervorlage in Dresden und ihr Schicksal", „Finanzarchiv", 1898, S. 326 f. u. 344; ferner „Finanzarchiv", 1896, S. 42 f.

344) Brunhuber: „Die Wertzuwachssteuer" etc., Jena 1906, S. 117.

345) v. Schrenck: „Zur Frage der kommunalen Wertzuwachssteuer" etc., Riga 1907, S. 10 f.

346) Kumpmann: „Wertzuwachssteuer" in „Ztschr. f. d. g. Staatsw." Ergänzungsheft XXIV, Tübingen, 1907, S. 124.

347) In erster Linie dient eine Steuer natürlich der Finanzbeschaffung, doch können auch wirtschafts- und sozialpolitische Nebenzwecke durch dieselbe verfolgt werden.

M. E. müßten Gemeinden und Staat übrigens nach Möglichkeit darauf ausgehen andere Erwerbsquellen als Steuern in Anspruch zu nehmen. Zu Arbeiten verschiedener Art z. B. Eisenbahn-, Wege- u. Kanalbauten, Planierungen, Entwässerungen, Häuserbauten usw. könnten — dies gilt besonders auch für Rußland — bei gehöriger Bewachung, Sträflinge benutzt werden. Die Strafzeiten könnten bei Arbeit verkürzt, der Schaden, welche das Volk oder der Einzelne erlitten haben mindestens z. T. ersetzt werden. In sehr vielen Fällen würde die Arbeit moralisch und physisch von heilsamen Einflusse sein. Es wäre auch vielleicht an teilweise oder event. gar völlige Abarbeitung der etwa durch Diebstähle verursachten Schädigung einzelner Personen oder drgl. zu denken.

Diese Anregungen können hier nicht weiter entwickelt werden, scheinen mir aber doch der Erwägung würdig zu sein. Soweit es angeht sollten dieselben praktisch baldmöglichst zur Anwendung gelangen. Jahrelanger Unterhalt untätiger Menschen erscheint volkswirtschaftlich jedenfalls durchaus unerwünscht. Untätigkeit bildet an sich ja für die meisten Menschen eine harte Strafe, da sie aber von der Arbeit entwöhnt und wenigstens

bis zu einem gewissen Grade arbeitsunfähig macht oder machen kann, sollte dieselbe womöglich nicht veranlaßt werden, wenigstens nicht während sehr langer Zeit. In gewissem Grade findet auch schon neuerdings in Rußland und Livland eine Verwendung von Strafgefangenen zu Meliorationszwecken (landwirtschaftlichen Arbeiten, Entwässerung etc.) statt, wie ich aus der „Rigaschen Rundschau", v. 10. Juni 1909, Nr. 130 erfahre; z. B. zu Straßenremonten wurden Arrestanten übrigens, z. B. in Riga, schon vor vielen Jahren benutzt.

348) Beim unbebauten Boden wäre sie schon empfehlenswerter, da sie möglicher Weise die schädliche Spekulation in gewissen Grade zu beschränken vermag.

349 Eine niedrige Steuer wird aber, wie ich fürchte, die Bodenspekulation nicht bedeutend einzuschränken vermögen.

350) „Steuerordnung, die Währschaftsabgabe in Frankfurt a. M. betr.", Frankfurt a. M., d. 6. Mai 1904.

In Frankfurt a. M., leidet der Grundverkehr an einer sozial ungesunden Stockung, da weite Ländereien in und um Frankfurt sich leider in den Händen weniger sehr reicher Familien (Rothschild, Bethmann-Hollweg, Minum u. a.) befinden, die ruhig Bodenwertsteigerungen abwarten können.

351) Mit Recht macht Keller darauf aufmerksam, daß durch diese Bestimmung die Abwälzung der Steuer erleichtert werde. Nur der Verkäufer dürfe haftbar gemacht werden. (Keller: „Die Besteuerung der Gebäude" etc.", Berlin 1907, S. 284.)

352) Cf. über verschiedene Umsatzsteuern z. B. Damaschke: „Die Aufgaben der Gemeindepolitik" etc., Jena 1904, S. 124 f.

353) Seit 1902 bestehen in Sachsen in verschiedenen Orten (Oetsch, Leutsch etc.) Konjunkturengewinnsteuern. Cf. auch „Jahrbuch der Wohnungsreform im Jahre 1903", Göttingen 1904, S. 56 und Schanin: „Steuern auf unbenutzte Grundstücke in den Städten Deutschlands" in „Russ. Oekon. Rundschau", 1904, No. 9, S. 31 (russ.)

In Weißensee (Berlin) wurde eine kommunale Wertzuwachssteuer im Prinzipe beschlossen.

In Dortmund soll neben der Umsatzsteuer beim Besitzwechsel eine Wertzuwachssteuer erhoben werden.

Bei dem Landesausschuß von Elsaß-Lothringen ging ein Grundsteuergesetzentwurf ein, nach dem 30% der veranlagten Grundsteuer den Gemeinden überlassen werden sollen, da der Wertzuwachs der betr. Immobilien den Gemeinden zuzuschreiben sei. (Cf. „J. f. N. u. St.", Jena 1906, S. 238. — „Volksw. Chronik".)

354) In der „Neuen Zeit" v. 8. Juli 1903, No. 9820 (russ.), ist im Art.: „Das städt. Budget u. die neuen Wähler", die Einführung eines Konjunkturengewinnsteuer zu städtischen Zwecken in St. Petersburg in Vorschlag gebracht worden. Dieselbe soll beim Besitzwechsel von Gebäuden und Grundstücken durch Kauf, Erbschaft oder Schenkung erhoben werden. Wird ein Grundstück, dessen Wert nach der Schätzung von 1900—100,000 Rbl. repräsentiert, für 160,000 verkauft, so sei von dem Wertzuwachs von 60,000 Rbl. die Steuer zu entrichten. Bei Besitzwechsel durch Erbschaften und Schenkung, hätte zur Steuerberechnung eine neue Schätzung einzutreten. Bei dem Bestande der Stadtverordnetenversammlung auf Grund der für St. Petersburg erlassenen Städteordnung, wonach auch den Zahlern von bedeutenden Mieten das Wahlrecht zusteht und dadurch das Literatentum und den Hausbesitzern und Grundspekulanten entgegenstehende Interessen mehr zur Geltung kommen, sei wohl Aussicht auf die Einführung dieser Steuer vorhanden. Ihr Ertrag wird für St. Petersburg auf 2,000,000 Rbl. jährlich geschätzt. Bestehe die Steuer erst in St. Petersburg, so werde sie auch in Moskau und anderen großen Städten Rußlands Eingang finden.

Eine Erhöhung der überwälzbaren Immobiliensteuer solle nicht stattfinden.

355) In Hessen wird die Einführung einer Wertzuwachssteuer von der Regierung geplant, jedoch ist ein früherer Entwurf nicht angenommen worden. (Cf. „Soziale Praxis", Berlin 1906 No. 5, S. 120.)

In Bremen ist die Wertzuwachssteuer aus verschiedenen Gründen abgelehnt worden. Die bremensche Einkommensteuer erfaßte (was in Deutschland meist nicht stattfindet) jeden Gewinn aus Verkäufen von Immobilien. Der Ertrag der neu geplanten Wertzuwachssteuer wäre daher ein sehr geringer gewesen, weil man eine Doppelbesteuerung vermeiden und höchstens eine Zuschlagssteuer einführen wollte. Angeführt wurde gegen die Wertzuwachssteuer u. a. auch, daß es doch falsch sei, einen einzelnen Zweig des Einkommens herauszugreifen und einer Sondersteuer zu unterwerfen. . . (ibid, 1900, No. 12, S. 325).

In Reimkendorf bei Berlin, wo der Haus- und Grundbesitzerverein die Wertzuwachssteuer für gerecht und für die Gemeinde für vorteilhaft hält, wurde die Steuer, die in der Höhe von 2—8% (bei einem Wertzuwachs von 10 bis 100% incl.) erhoben werden sollte, angenommen, („Soziale Praxis", Berlin 1907, No. 22, S. 574.)

Die vielumstrittene Magistratsvorlage über die Wertzuwachssteuer Berlins, ist aber aus prinzipiellen Gründen und weil Berlin bei seiner Finanzlage keine neue Steuer einzuführen brauchte, abgelehnt worden. (Cf. ibid, 1907, No. 22, S. 574.)

In diesen Tagen — Juni 1909 — ist eine Wertzuwachssteuer von Immobilien in Berlin angenommen worden.

356) Brunhuber: „Die Wertzuwachssteuer", etc., Jena 1906, No. 1, S. 113.

357) Nach v. Schrenck: „Zur Frage der kommunalen Wertzuwachssteuer, mit besonderer Beziehung auf Riga", Riga 1907, S. 9/10, besteht die Wertzuwachssteuer in Frankfurt a. M. (G. v. 19. II. 1904), Köln (H. v. 17. Juli 1905), Gelsenkirchen (G. v. 10. Aug. 1906), Dortmund (März 1906), Essen (Mai 1906), Weißensee (August 1906), Großlichterfelde (Oktober 1906), Zehlendorf (Febr. 1907).

Die Zuwachssteuer besteht ferner in Hanau, Kreuznach, Naumburg, Siegnitz u. a. Verhandlungen über ihre Einführung finden in Breslau, Bremen, Wiesbaden, Marburg, Halle, Wetzlar, verschiedenen oberschlesischen Industrieorten etc. statt. Als Staatssteuer wurde die Wertzuwachssteuer im Jahre 1902/03 in Bayern beantragt, jedoch nicht angenommen. Als Kreisabgabe wurde die Einführung dieser Steuer den Kreisen anheim gegeben — im Kreise Teltow ist sie bereits beschlossen. Baden, Sachsen und Hessen haben die Wertzuwachssteuer im Jahre 1904 als Kommunalabgabe und zwar die beiden ersten Staaten als obligatorisch einzuführende in Aussicht genommen, (Cf. Brunhuber: „Die Wertzuwachssteuer", Jena 1906, S. 22 f.). In den Gemeinden des hannöverschen Kreises Blumental soll die Wertzuwachssteuer eingeführt werden

Im deutschen Schutzgebiete Kiautschau, wurde die Wertzuwachssteuer 1898 zum Besten des Gouvernements eingeführt.

358) Vergl. über die Wertzuwachssteuer und auch ihre Ausgestaltung im einzelnen: Keller: „Die Besteuerung der Gebäude und Baustellen", Berlin, 1907, S. 187 f.

359) Cf. Bredt; „Der Wertzuwachs", S. 30 f.; — „Deutsche Volksstimme" 1807, No. 2, S. 42 f.; — Keller: „Die Besteuerung der Gebäude und Baustellen", Berlin 1907, S. 230 f.

360) Cf. Bredt, l. c., S. 70/71.

361) In meiner Arbeit über die Immobilienbesteuerung wird auch die Besteuerung unbebauter benutzbarer Grundstücke behandelt werden, welche aber von dieser hier besprochenen Besteuerung zu unterscheiden ist.

362) Cf. Schwarz: „Das Kommunalabgabengesetz v. 14. Juli 1893, u. das

„Gesetz wegen Aufhebung direkter Staatssteuern v. 14. Juli 1893" usw., Aachen 1894, S. 161 u. 162.

363) Dies dürfte nicht in jedem Falle als zutreffend zu betrachten sein.

364) Dies scheint in der Praxis, wenigstens in nicht wenigen Fällen nicht zutreffend zu sein.

365) Hugo (Lindemann) meint, daß auch eine hohe Steuer die Spekulation nicht hemmen und die Grundpreise nicht herabdrücken werde.

„Die deutsche Städteverwaltung", S. 379. — Cf. nach Schanin: „Steuern auf unbenutzte Grundstücke in den Städten Deutschlands" in „Russ. Oekon. Rundschau", 1904, H. 9, S. 31 (russ.).

366) In Bremen versuchte man im Jahre 1873, die Steuer allgemeiner zu gestalten. Wegen der Abgrenzung der landwirtschaftlichen, der zu gewerblichen Zwecken dienenden sowie der Baugrundstücke, entstanden aber so viele Differenzen, daß die Steuer bald aufgegeben werden mußte. In Folge dessen beschränkte man sich im preußischen Gesetz darauf nur diejenigen Grundstücke der Bauplatzsteuer zu unterwerfen, welche eine Wertsteigerung durch die Feststellung eines Baufluchtlinie erfahren hatten.

367) Cf. auch Horn; „Über die weitere Entwickelung der Kommunalabgaben in Preußen", in „Jahrb. f. N. u. St.", H. III., 1904, S. 588.

In Berlin besteht seit d. 1. IV. 1897 an Stelle der Grund- und Bauplatzsteuer v. 19. I. 1895 eine Gemeindegrundsteuer, die von allen im Gemeindebezirk belegenen Grundstücken und auf denselben belegenen Baulichkeiten (soweit § 24 d. „K. A. G." keine Befreiung gewährt) nach ihrem jährlichen Nutzungswert erhoben wird. Seit dem 20. III. 1897 wird bei dem Erwerbe von Grundstücken im Bezirke der Stadt Berlin eine Gemeindesteuer (Umsatzsteuer) erhoben. Die Haus- und Mietsteuer Berlins ist seit d. 1. IV. 1895 außer Geltung. (Nach Mitteil. d. Berliner Magistrats).

368) Im Jahre 1904 (Frühling). Cf. „Jahrbuch der Bodenreform" I., 2, S. 106.

369) Im Jahre 1905 (September). Cf. „Jahrb. d. Bodenreform", I., 4, S. 290.

370) „Jahrb. d. Bodenreform", III., 1, S. 55 f.

371) Cf. „Würtembergischer Gesetz betr. die Besteuerungsrechte der Gemeinden und Amtskörperschaften". Vom 8. August 1903. „Rgsbl." No. 26, S. 397. — „Finanzarchiv" 1904, S. 221/222; — v. Gessler's: „Bericht der Kommission der Kammer d. Standesherren v. 1. Febr. 1903" — „Verh. d. Kammer der Landesherren" 1901—1904, Beil. — Bd., S. 421—425; — Pistorius: „Die württembergische Steuerreform" in „Finanzarchiv", 1904, S. 102/103.

372) Schäffle: „Die Steuern. Besonderer Teil", S. 437 in Frankensteins: „Lehr- und Handbuch der Staatswissenschaften", 1897.

373) L. Cohn: „Die Wohnungsfrage und die Sozialdemokratie", München 1900, S. 61.

374) Keller: „Die Besteuerung der Gebäude- und Baustellen", Berlin 1907, S. 126 sowie S. 124 f.

375) „Stenogr. Protokoll d. Enquête" etc., Wien 1904, S. 116.

376) Cf. über das Gipsgeschäft" etc. — Sodoffsky: „Aus der Gipsproduktion Livlands", Riga 1891, S. 39; — Sodoffsky: „Über das Gipsgeschäft" in „St. Petersburger Zeitung", St. Petersburg 1903, № 91 und Sodoffsky: „Der Gips in Rußland", Nikolajew 1904, S. 34 f. (russ.).

377) Sodoffsky; „Zur Darlegung und Lösung der Wohnungsfrage" in „Jahrb. d. Intern. Vereinig. f. vergl. Rechtsw. u. Volkswl." Bd. VI.; — Swjätlowsky: „Die Wohnungsfrage vom ökonomischen Standpunkte", St. Petersburg 1902 u. 1904 (russ.).

378) Engel in „Bericht über den VI. Intern. Wohnungskongreß“ etc., Berlin 1902, S. 138.

379) —

380) Cf. Sodoffsky: „Die Besteuerung der städtischen Immobilien („Kronimmobiliensteuer“) in Rußland“ in „Finanzarchiv“ XV, 1898, 2 Bd., S. 194/195.

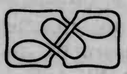
381) Sodoffsky: „Ein Beitrag zur Häuser- und Realitätenbesteuerung“ in „Jahrb. der Internationalen Vereinigung f. vergl. Rechtswissensch. u. Volkswirtschaftslehre“ Berlin 1900, S. 181 (unten); — Sodoffsky: „Die staatlichen und landschaftlichen Gebäude- und Grundsteuern (Immobiliensteuern) Rußlands“ etc. 1909, S. 62 f.

382) Cf. Sodoffsky: „Zur Darlegung und Lösung der Wohnungsfrage“ in „Jahrbuch der Intern. Vereinig.“ etc., Bd. VI u. VII, 1903, S. 390/391; — Sodoffsky: „Zur Frage der Ertrags- oder Personalbesteuerung“ etc. Riga 1906.

383) Sodoffsky: „Zur Finanzstatistik der Städte Rußlands“ in „Ztschr. f. d. g. Staatsw.“, Tübingen 1899, S. 510 f. Eine ausführlichere Arbeit von mir über diesen Gegenstand (in russischer Sprache) befindet sich als Manuskript in der St. Petersburger Universitätsbibliothek.

384) Cf. Sodoffsky: I. „Die Bedeutung der Gebäudewerte im Volksvermögen“ II. „Die Bedeutung der Gebäudeerträge im Volkseinkommen“, in Chodsky's: „Die Volkswirtschaft“, St. Petersburg, H. III, 1900, S. 8 f. — Statistik (russ.).

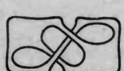
385) Cf. Sodoffsky: „Zur Darlegung und Lösung der Wohnungsfrage“ in „Jahrb. d. Intern. Vereinig. f. vergl. Rechtsw. u. Volkswl.“, Berlin 1903, Bd. VI u VII, S. 353 u. 424 f.



Sach- und Ortsregister.

I. Sachregister.

II. Ortsregister.



Berichtigungen wichtigerer Fehler.

Es muß heißen: S. 7, Z. 17 Kapitalzinse u. Z. 21 Bauplatzsteuerfrage; — S. 10, Z. 34 vor „zur" und, Z. 38 hatte, Z. 45 Hauptverkehrszentren; — S. 11, Z. 3 städtischer, Z. 9 derartiges; — S. 14, Z. 22 wladeltscheskije, Z. 39 saschtatnuije; — S. 15, Z. 16 (v. u) nachstehenden; — S. 19, Z. 8 Schäffle, Z. 14 obgleich, Z. 22 bedeute, Z. 23 umfasse, Z. 24 bestehe, könne sodaß, Z. 2 (v. u.) Quellenabnutzung; — S. 20, Z. 15 Rohertrag; — S. 21, Z. 7 ersterer; — S. 22, Z. 15 (v. u.) hervorgehe; — S. 23, Z 17 (v. u.) n. dann „wie erwähnt"; — S. 25, Z. 13 (a. E.) das, Z. 15 unvr. — sei; — S. 26, Z. 29 12 Proz., Z. 33 die; — S. 29, Z 1 der, Z. 4 u. 5 Kaufs- und Verkaufsinteresse; — S. 31, Z. 13 (v. u.) daß sich, Z. 14 hat; — S. 35, Z. 2 und die, Z. 3 bestehen; — S. 36, Z. 14 Es ist; — S. 37, Z. 3 (v. u.) können; — S. 38, Z. 14 sind, kommt, Z. 27 wichtiger; — S. 40, Z. 8 so weit Z. 15 so würde; — S. 41, Z. 1 dem, Z. 7 welche (die); — S. 45, Z. 2 welche die; — S. 46, Z. 9 Mineraliengewinn-, Z. 15 Deutschland, Z. 30 ermöglichen, teurer; — S. 48, Z. 8 ziffernmäßig, Z. 12 konstatiert, so, Z. 12 (v. u.) übergegangen; — S. 49, Z. 12 Monopolpreise, Z. 21 würden, Z. 29 vorwiegend, Z. 31 daß die, Z. 34 dank, Z. 35 ihm, Z. 6 (v. u.) Aeckern; — S. 50, Z. 7 (v. u.) In den Zentren bestehen; — S. 51, Z. 16 u. 17 Verschl. der Kommunikation, Änderung natürl. Produktions- u. Handelsbedingungen, sanitärer Verhältnisse usw., Z. 18 (v. u.) das am, Z. 8 (v. u.) gebotene, Z. 6 (v. u.) Ungerechtigkeit, Z. 3 (v. u.) ungefähr; — S. 52, Z. 20 (v. u.) nun, Z. 26 Beseitigung, Z. 10 (v. u.) dem, Z. 8 (v. u.) werde, Z. 7 (v. u.) sei, Z. 6 (v. u.) werde; — S. 53, Z. 16 Geschäftserträge, Z. 19 sie, Z. 32 großer, Z. 35 und Hygiene, Z. 38 allmähliches, Z. 39. Da, Z. 2 (v. u.) denke; — S. 54, Z. 6 etwa, Z. 8 Gründen, Z. 9 er, Z. 12 kontrolierenden, Z. 21 Dasselbe, Z. 24 englische, Z. 31 könne, Z. 33 seien, Z. 9 (v. u.) betrachtet, Z. 3 (v. u.) Ricardo; — S. 55, Z. 23 Daß, Z. 25 nichts, Z. 11 (v. u.) Zuschlägen, Z. 8 (v u.) Verkehrszentren, Z. 2 (v. u.) wie das Baukapital; — S. 56, Z. 11 interessanter, dieser; S. 57, Z. 4 erwecken, Z. 23 Zinserträgnis, Z. 4 (v. u.) Baukapitalsrente; — S. 59, Z 6 auf d. Häuser verwandten Kapitals, Z. 12 Landolt, Z. 18 hervorragendste, Kauf, Z. 11 (v. u.) welche die; — S. 60, Z. 2 städtischen, Z. 17 durchführbar, Z. 20 vorschlug, Z. 22 entstehe, Z. 24 werde, Z. 5 (v. u.) Pacht-; — S. 61, Z. 1 verschieden, Z. 11 knüpften. Z. 14 (v. u.) 5000, Z. 6 (v. u.) Pachtrente; — S. 62, Z. 4 Vereinigten, Z. 12 strebe, Z. 5 (v. u.) Besteuernng; — S. 63, Z. 16 nutzbringenden, Z. 19 vernünftige, Z. 16 (v. u.) Abwälzung, Z. 8 (v. u.) günstige, Z. 1 (v. u.) daß; — S. 64, Z. 3 zahlreichen, Z. 10 M. E. nach sollte, Z. 11 materielles, Z. 12 letzterem, Z. 15 Kontroverse, Z. 22 und Quantität, Z. 12 (v. u.) nicht, Z. 11 (v. u.) Gebäudeerträgen; — S. 65, Z. 6 (v. u) Eigentumsordnung, Z. 3 (v. u.) Unumschränktheit; — S. 66, Z. 10 Pachtterminen, Z. 23 Hausbesitzern; — S. 67, Z. 11 sei (da), Z. 23 haben, Z. 8 (v. u.) Stolz-; — S. 68, Z. 7 (v. u.) necessity; — S. 69 das (sog.); — S. 73, Z 2 Betriebsanlagen, Z. 2 (v. u) marschiere, Z. 1 (v. u) könne; — S. 74, Z. 2 würden, Z. 4 bewirke, Z. 8 sei (durch), Z. 27 seien, Z 2 (v u) z. B.; — S. 75, Z 2 Plätzen, Z. 26 Verkehrspolitik, Z. 29 im, Z 31; — S. 77, Z. 17 (für) die, Z 21 Hausbesitzes: — S. 78, Z. 21 (erlangen.) Bei uns; — S. 81, Z. 20 (v. u.) imstande; — S. 83, Z. 18 Immobilienbesitzern, Z. 24 aber (variabler); — S. 84, Z. 15 (v. u.)-Kapital; — S 85, Z. 14 Gebäude-, Z. 2 (v. u.) wäre; — S. 86, Z. 1 streitig, Z. 1 (v. u) Wohnungsteuerung; — S. 87, Z 1 Immobilien- u, Z. 5 Mietertrags, Z. 2 (v. u) (nach Großbr.) nicht aber in; — S. 89, Z 7 auskommen, Z. 18 (nach bloß) durch das Studium, Z. 22 die (europäischen); — S. 90, Z 4 im, Z. 8 Justiz-; — S 91, Z. 11 Unterschiede; — S. 92, Z 6 den, Z. 20 vorgesehenen Beiträge, Z. 14 (v u.) verschiedenem, Z 2 (v u.) kennt; — S 93, Z. 3 Straßenbreite, Z. 17 (Entsch. d etc.), Z. 27 erwachsenden; — S 94, Z 19 (v. u) Extravorteile, Z. 9 Beiträgen; — S. 95, Z. 18 (verwendet) abgeändert werden, Z. 19 s obraschschenıem etc., Z. 5 (v. u.) Narwa, Borowitsch; — S. 97, Z. 4 (v. sehr) von; — S. 100, Z. 16 (v. u) gewiß; — S. 101, Z 4 Gebäudeeigentümer; — S. 102, Z. 7 hervorzuheben, Z 16 Einnahmen, Z 11 (v u) der Sonderv.; — S. 103, Z. 4 vom; — S. 105, Z. 13 der Staat; — S. 107, Z. 16 wirtschaftlichen, Z 10 (v. u) (n. findet) ein, Z 3 (v. u.) Grundstückswerte; — S. 109, Z. 6 Damaschke; — S. 110, Z 1 (v. u.) Die; — S. 111, Z. 18 (v. von), wie ausgeführt wird; — S. 116, Z. besteuernder, Z. 17 etwa, Adjazentenbeiträgen; — S 115, Z 14 rechtfertigten, Z. 16 zuführten; — S. 113, Z 15 5 Konjunkturen; — S. 117, Z 9 Kapitals, Z 12 Kiautschau ebenso S. 122, Z 12 u 24, S. 127, Z 27 u. 32; — S. 117, Z. 24 vorhin; — S. 119, Z. 4 auf (auch), Z. 12 am, Z. 29 insbesondere; — S. 120, Z. 11 tretenden Wertzuwachses, Z 8 Enquête; — S 121, Z 11 (v. u.) komme, Z. 6 (v. u.) unterbleibe, Z. 1 (v. u.) werde; — S. 122, Z. 5 so lange; — S 123, Z 17 an bebautem wie an unbebautem, Z. 25 vor (so sei); — S. 124, Z. 6 (n. Jahren) bei, Z. 26 der gemäß; — S. 128, Z. 16 im, Z. 8 entstandenen Wertzuwachse; — S. 129, Z. 3 der (Regel), Z 20 10000, Z. 3 u. 4 (v. u.) genüge, bestehe, Grundsteuerkatasters, ausmache; — S. 132, Z. 7 Gebäude-, Z. 2 (v u) meinen Arbeiten, Z 1 Immobiliensteuern; — S. 134, Z. 1 au, Z. 16 (n. Münchens) Beil. zu Bd: — S. 137, Z. 12 (v. o.) Grundeigentümer; — S. 138, Z. 14 (v. u.) Conrads; — S. 139, Z. 2 (v. o.) fremdem Grunde, Z 2 (v. u.) Städtische; — S. 140, Z. 5 Volkswirtschaftslehre; — S. 141, Z. 24 (v. o.) ricostituente; — S. 142, Z 5 (v. u.) Besteuerung: — S. 145, Z. 26 Statist.; — S. 146, Z. 2, 3 u 4 (v. u.) Gips etc; — S. 149, Z. 6 fast regelmäßig, Z 18 (v u.) an; — S. 151, Z. 1 Jena; — S. 154, Z. 7 (v. u.) Wohnungs-; — S. 157, Z. 7 (v u.) vor in?; — S 158, Z. 6 (v. u) stammen; — S. 159, Z. 20, Gebäude: — S. 162, Z. 2 (v. u.) 20000, 40000; — S. 165, Z. 14 Kostenprovokation. Z. 16 über; — S 166, Z 5 (n. habe) auch; — S 167, Z. 24 (v u) neuen Anlage, Z. 19 (v u.) Mitglieder (Anhänger), Z. 13 (v. u.) Auflagen (Stiftungen): — S. 170, Z. 20 (v. u) aus; — S. 172, Z. (v. o.) Grand.

Hinzuzufügen sind: S 8, Z. 28 (h. Steppe) u. umgekehrt; — S 31, Z. 5 (v. „In") II.; — S. 40, Z. 31 (v. bald) resp. Zubauten od. drgl., Z. 34 (h da) wie zum Teil erwähnt, ; — S. 44, Z. 9 h. „Auch" die, n. aber, wie berührt; — S. 55, Z. 29 von (v. W.), Z 30 wurde (auf); — S 56, Z. 3 des Grundes (v. sei); — S 60, Z. 24 (werde,) gegen eine solche; — S 67, Z. 4 (v u) wird; — S. 73, Z. 15 (v. als) nach ihm, Z. 12 (v. u.) (v. eine) gewiß; — S. 76, Z 3 (v. aus) besonders (nach hyg.) Rücksichten; — S. 83, Z. 2 fast (garnicht); — S 91, Z. 17 zu (beschränken); — S 119, Z 14 (v sich), ist auch gesagt worden; — S 120, Z. 28 (v. in) auch; — S 122, Z 16 zu (versteuern); — S 125, Z. 6 (n. Der) Abgabenpflichtige; — S. 164, Z. 7 (v. Gebäude) und; — S. 168, Z. 23 (h. 14,0) pro 1000; — S. 174, Z. 4 (v. u.) (v. Immobilienbesteuerung) kommunale russ.

Fortfallen müssen: S. 7, Z. 23 zu; — S. 22, Z. 15 „in der letzten der Ausdruck Werte"; — S 26, Z 11 (v. u.) wuchsen; — S. 28, Z. 6 —; — S. 29, Z. 2 (v. u.) denn: — S. 31, Z. 11 — „II"; — S. 53 die (v. welche); — S. 61, Z. 2 der (Gegner), Z. 11 knüpften, Z. 14 (v u.) 5000; — S. 75, Z 34 ist; — S. 75, Z. 5 (v. u.) in unserm Lande; — S. 86, Z. 3 vielfach; — S 87, Z. 5 Klammer; — S 88, Z. 12 (v. u.) den (V. St.): — S 89, Z. 20 bloß; — S. 90, Z. 9 d. Klammern; — S 105, Z 9 (v u.) Orten; — S. 113, Z. 4 (v. u.) und zwar; — S. 116, Z. 10 anderer; — S. 118, Z. 11 auch immer; — S. 139, Z. 11 (v. u.) Verein; — S. 160, Z 27 Cf.

Zurechtgestellt sei hier auch ein Fehler m. Arbeit „D. staatl. u. landsch. Gebäude- u. Grundst. (Immobiliensteuern) Rußlands", Leipzig 1909, wo es S. 130, Z. 3 Eheberg statt Edgew. heißen muß.

Von **Dr. Gustav Sodoffsky** sind über die

Gebäude- und Grundsteuern (Immobiliensteuern)

in Buchform erschienen **(A)** und werden noch erscheinen **(B)**:

A.

1. **Die Immobiliensteuer in Riga und die Gebäudesteuer in Oesterreich,** Riga 1888.
2. **Die Besteuerung der Gebäude. In Beziehung auf Riga.** . . . . Riga 1892.
3. **Bibliographie der Immobilien- und Gebäudebesteuerung, sowie Beiträge zur Bibliographie verwandter Fragen.** . . . . St. Petersburg 1901.
4. **Zur Frage der Immobilien- und Gebäudebesteuerung vom Standpunkte der Volkswirtschaftslehre und Finanzwissenschaft.** . . . . St. Petersburg 1901 (russ.)
5. **Grundriß der Immobilien- und Gebäudebesteuerung verschiedener Länder.** St. Petersburg 1902 (russ.)
6. **Zur Frage der Ertrags- oder Personalbesteuerung.** Mit besonderer Beziehung auf die Gebäude-, Immobilien- und Einkommensteuer sowie auf Rußland. Riga 1906.
7. **Die kommunalen Gebäude- und Grundsteuern (Immobiliensteuern) Rußlands, nebst Vergleichen mit auswärtiger Besteuerung.** In zwei Bänden. I. Band. Leipzig 1910.
8. **Zur Einführung in die Gebäude- und Grundbesteuerung (Immobilienbesteuerung).** Eine volkswirtschaftliche und finanzwissenschaftliche Studie. Leipzig 1910.

B.

1. **Die staatlichen Immobiliensteuern Rußlands,** (russ.).
2. **Die landschaftlichen Immobiliensteuern Rußlands,** (russ.).
3. **Die kommunalen Immobiliensteuern Rußlands.** 2 Bde. (russ.).
4. **Zur Frage der Ertrags- oder Personalbesteuerung,** (russ.).
5. **Gesetzmaterialien zur Ausgestaltung der Immobiliensteuern,** (russ.).
6. **Bibliographie der Immobiliensteuern,** 2. verbesserte Auflage.
7. **Die kommunalen Gebäude- und Grundsteuern (Immobiliensteuern) Rußlands.** II. Bd.
8. **Gesetzmaterialien zur Ausgestaltung der Gebäude- und Grundsteuern (Immobiliensteuern).**

(Die deutschen und die russischen Abhandlungen weichen in verschiedenen Beziehungen bedeutend von einander ab.)

Druck von J. B. Hirschfeld in Leipzig.

Date Due

END OF
TITLE